



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° 2016-37**

**Publié le 08.04.2016**  
**SOMMAIRE page 1/2**

n°	Administration avec sigle	Date de l'acte	Objet complet
25	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-06-Approbation de l'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-12-003 entre la Communauté de Communes Bandiat Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (Zone Saint-Florent - Taracole)
26	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-07-Approbation de l'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-11-003 entre la Commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes (16)
27	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA -2016-08-Approbation de l'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 16-13-005 entre la Commune de Bouëx et l'EPF de Poitou-Charentes (16)
28	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-09-Approbation de l'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-026 entre la Commune de Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
29	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-10-Approbation de l'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 17-13-004 entre la Commune de Rivedoux-Plage, la Communauté de Communes de l'île de Re et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
30	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-11-Approbation de l'avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
31	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-12-Approbation de l'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-12-021 entre la Commune de Étaules, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
32	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-13-Approbation de l'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-001 entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes (79)



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° 2016-37**

**Publié le 08.04.2016**

**SOMMAIRE page 2/2**

33	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-14-Approbation de l'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-002 entre la Commune de Thouars et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
34	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-15-Approbation de l'avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CCA 79-10-008 entre la Commune de Niort, la Communauté d'agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
35	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-16-Approbation de l'avenant n°1 à la Convention cadre n°CC 79-15-007 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
36	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-17-Approbation de l'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 79-11-004 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
37	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-18-Approbation de la convention opérationnelle entre la Communauté de Communes de Bandiat Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
38	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-19-Approbation de la convention opérationnelle entre la Commune de Nieul-sur-mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17)



**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Délibération n° CA-2016- 06**

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-12-003 entre la Communauté de Communes Bandiat Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes (16)**

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 opérationnelle n°CP 16-12-003 entre la Communauté de Communes Bandiat Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 28 mars 2012 et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :  
avenant n°1 : 02/04/2013

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE EN L'ETAT le projet d'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-12-003 entre la Communauté de Communes Bandiat Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant
- Dans ce cadre et le cas échéant, 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**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet, Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STONIMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-12-003 entre la Communauté de Communes Bandiat Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (Zone Saint-Florent - Taracole)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 16-12-003 entre la Communauté de Communes Bandiat Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 28 mars 2012, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

-**Objet** : Maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent – Taracole »

-**Signature initiale** : 28/03/2012

-**Echéance** : 28/03/2016

-**Montant maximal** : 4 000 000,00 €

-**Dépenses effectuées** : 302 365,81 €

-**Cessions effectuées** : 0,00 €

-**Dépenses en stock** : 302 365,81 €

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 200 000,00 €

-**Surfaces** : 32115 m<sup>2</sup> dont 32115 m<sup>2</sup> restants après cessions

#### **Description de l'avenant** :

-**Objet** : Zone Saint-Florent - Taracole

-**Montant** : Inchangé

-**Durée** : échéance au 31/07/2018

-**Périmètres** :

Périmètre d'études :

Inchangé

Périmètre de veille :

Inchangé

Périmètre de réalisation :

Inchangé

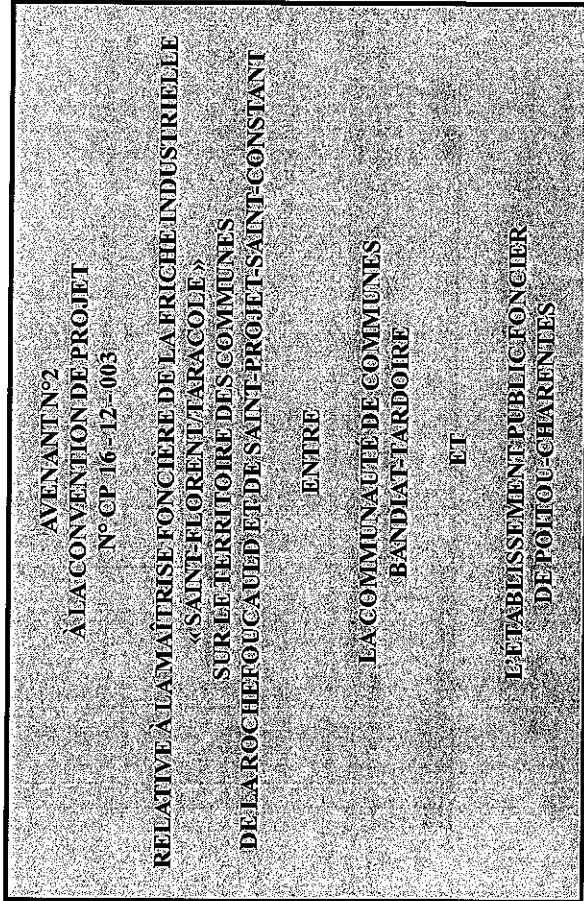


Dans le cadre de la convention initiale, la Communauté de Communes a engagé depuis 2012 des études pré-opérationnelles conduisant à la création de la ZAC des Terrasses de Tardoire le 6 juillet 2015. Le programme prévisionnel de la ZAC est le suivant : une centaine de logements individuels et semi collectifs ; de pépinière d'entreprise, hôtel restaurant, ferme urbaine ; de commerces de proximité.

La première phase d'analyse est toujours en cours et les acquisitions réalisées sont d'un montant assez faible. Les investigations sur la pollution doivent avoir lieu en 2016, pour que la collectivité puisse décider d'engager les acquisitions principales qui emporteront la réalisation de travaux.

Par ailleurs, le présent avenant insère également les dispositions du nouveau PPI 2014-2018 dans la convention.

Il est donc nécessaire de prolonger la convention sur ce projet très complexe.



**Entre**

**La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire**, dont le siège est -- 1 avenue de la gare 16110 La Rochefoucauld - 16110 La Rochefoucauld -- représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc BROUILLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du .....

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

**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 situé 107 Boulevard du Grand Cerf 86011 POITIERS Cedex -- représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part,**

**PRÉAMBULE**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la requalification du site industriel situé sur les Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, la Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes ont conclu, le 28 mars 2012, une convention projet (annexe n°1), qui a permis l'acquisition de foncier, et la réalisation d'études de maîtrise d'œuvre permettant d'envisager la démolition de plusieurs bâtiments, pour un montant de dépenses à ce stade qui s'élève à 302 366 euros, (déduction faite des remboursements de taxe foncière).

La Cdc a engagé depuis 2012 des études pré-opérationnelles conduisant à la création de la ZAC des Terrasses de Tardoire le 6 juillet 2015. Le programme prévisionnel de la ZAC est le suivant :

**Programme prévisionnel global des constructions :**

Pour l'habitat : une centaine de logements individuels et semi collectifs

Pour l'activité économique :

- 9 000 à 10 000 m<sup>2</sup> de pépinière d'entreprise, hôtel restaurant, ferme urbaine
- 800 à 1 000 m<sup>2</sup> d'activité indoor
- 5 000 m<sup>2</sup> de plateau libre à louer

Pour l'activité de commerces et de services :

- 400 à 600 m<sup>2</sup> de commerces de proximité

Pour le logement, la répartition est d'environ 30% de logements sociaux, 30% d'accession aidée et 40 % d'accession libre.

**Programme prévisionnel des équipements publics :**

Il s'agit de réaliser des trames d'espaces publics assurant la desserte primaire interne au site, offrant des ambiances paysagères de qualité et saine, contribuant à animer la vie locale dont :

- L'infrastructure verte des terrasses renouant avec les jardins du prieuré dans la perspective de l'entrée de ville
- Un espace de phytoremédiation pour une renaturation des berges au nord du site en lien avec la base de loisirs
- L'ancien canal au cœur du site SILAC à révéler
- Une esplanade au bord de Tardoire mêlant activités culturelles et touristiques avec notamment un équipement de loisirs (maison de l'eau)
- La passerelle réhabilitée avec un lieu de stockage pour activités nautiques dans le bâtiment au débouché rive droite
- Une zone humide, espace de gestion et de découverte nature le long de la Tardoire sur Taracole
- Un espace sanctuarisé autour du gouffre au sud de Taracole (dépollution et phytoremédiation)



recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

\*\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

#### 1.2 Les Etudes

**Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.**

**En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4.**

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du pari d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

#### 1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

**En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°2 et pour la période postérieure à cette date »**

**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
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.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les

montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE**

*Il est nécessaire de modifier l'article 15 : durée de la convention.*

*Le premier alinéa est supprimé et remplacé par la mention suivante :*

L'échéance de la convention est fixée au 31 juillet 2018.

Avant cette échéance, les actions à mener sont les suivantes :

Par la CdC :

- Recherche d'investisseurs et prise de contacts avec ceux-ci, définition du montage opérationnel
- Préparation de l'installation de la gendarmerie
- Décision sur les démolitions à engager
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC
- Engagement des travaux d'aménagement éventuellement
- Animation des discussions avec la DDT et l'ABF

Par l'EPF :

- Réalisation de l'étude de sols complémentaire sur les sites SILAC et Chaignaud Textiles
- Négociations avec les propriétaires des sites Chaignaud Textiles
- Réalisation des démolitions avec l'accord de la Collectivité et validées par la CdC

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes

représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier

représenté par son Directeur Général,

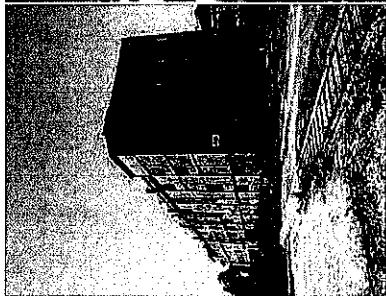
**Jean-Marc BROUILLET**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 – 12 – 003

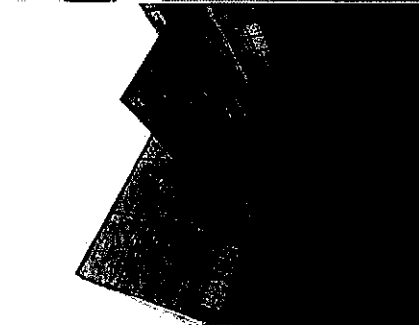




« Le Paquebot »



« Le Paquebot » (intérieur)



Saint Florent



Saint Florent : ancienne cheminée

Source : site web de la ZAC des terrasses de Tardoire



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
BANDIAT-TARDOIRE



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

AVENANT N°1  
À LA CONVENTION DE PROJET  
N° CP 16-12-003

RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE  
« SAINT-FLORENT/TARCOLE »  
SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES  
DE LA ROCHE-ROUCAULD ET DE SAINT-PROJET-SAINTE-CONSTANT

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
BANDIAT-TARDOIRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire, dont le siège est -- 3bis boulevard du Général de Gaulle - B.P. 14 - 16110 La Rochefoucauld -- représentée par son Président, Monsieur Michel CUNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du 4 mars 2013, Ci-après dénommée « la Communauté de Communes » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est -- Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex -- représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B - 2013 - 04 en date du 5 mars 2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part,

RLC AS

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la requalification du site industriel situé sur les Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, La Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes ont conclu, le 28 mars 2012, une convention projet (annexe n°1).

Cette convention a pour but de permettre à la Communauté de Communes de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant la requalification du site industriel « Saint-Florent/Taracole ».

Dans ce cadre, le 24 septembre 2012, l'EPF PC a acquis pour 200 000 € un ensemble de 3 ha 21 a 15 ca ci-dessous désigné :

Commune	Section	N°	Usages	Surface
La Rochefoucauld	AV	282	Le prieuré	00 ha 03 a 32 ca
	AV	287	Place Saint Florent	00 ha 69 a 15 ca
	AV	289	Place Saint Florent	00 ha 02 a 96 ca
	AV	294	Saint Florent	00 ha 03 a 22 ca
	AV	593	Le Prieuré	00 ha 01 a 21 ca
	AV	595	Le Prieuré	00 ha 39 a 04 ca
	AV	619	Faubourg Saint Florent	01 ha 05 a 31 ca
	AV	621	Faubourg Saint Florent	00 ha 01 a 01 ca
	AV	623	Faubourg Saint Florent	00 ha 16 a 12 ca
	AV	641	Le Prieuré	00 ha 25 a 54 ca
Saint-Constant - Saint-Projet	AO	165	la chabanne	00 ha 54 a 67 ca

La convention prévoit que le périmètre d'intervention de l'EPF PC se limite strictement au périmètre figurant en annexe 1 de la convention.

Il apparaît que la parcelle cadastrée, commune de La Rochefoucauld, section AV n°485 n'est pas incluse dans le périmètre d'intervention. Cette parcelle non bâtie, d'une surface de 101 m², est isolée du reste de la propriété de la société Sifac qui est actuellement à la vente.

Cette parcelle apparaissant nécessaire au projet, il convient donc de faire évoluer le périmètre d'intervention et de modifier l'article 3.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

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

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La parcelle cadastrée commune de La Rochefoucauld, section AV n°485 est incluse au périmètre d'intervention de l'EPF PC.

PC AT

Fait à .....Poitiers, le...02 AVR 2013..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

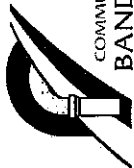


Alain TROUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE  
N° 2013 / 11 en date du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 - 12 - 003





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
BANDIAT TARDOIRE



Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

**CONVENTION PROJET  
N° CP 16 - 12 - 003**

**RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE  
« SAINT-FLORENTE/TARACOËLE »  
SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES  
DE LA ROCHEFOUCAULD ET DE SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
BANDIAT-TARDOIRE**

ET

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

Entre

La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire, dont le siège est -- 3bis boulevard du Général de Gaulle - B.P. 14 - 16110 La Rochefoucauld -- représentée par son Président, Monsieur MICHEL CUNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du 20 février 2012.

Ci-après dénommée « la Communauté de Communes » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -- Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 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 - 05 en date du 13 mars 2012.  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, 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 Communauté de Communes Bandiat-Tardoire

Située à une vingtaine de kilomètres à l'est d'Angoulême, la Communauté de Communes Bandiat-Tardoire, du nom des deux cours d'eau qui traversent son territoire, a été créée en 1996. Elle rassemble aujourd'hui 14 communes pour près de 15 000 habitants autour de La Rochefoucauld, chef-lieu de canton et bassin de vie principal. Le territoire communautaire connaît avec son canton la plus importante progression démographique du département (au dernier recensement : +11,6% pour le canton de la Rochefoucauld, et +8,6% pour le seul territoire de la communauté).

Sa situation géographique présente de nombreux atouts :

- située sur la RN 141 récemment portée à 2X2 voies (axe Saintes-Limoges) qui constitue un maillon de la route Centre Europe Atlantique, et un axe structurant pour le sud de la région,
- proximité de la RN10 (à 10 min de l'axe Bordeaux-Paris),
- proximité d'Angoulême et de ses services (moins de 20 minutes par la RN 141),
- proximité du TGV qui relie Paris à Angoulême en 2h15 (Projet LGV : LH45 en 2016),
- à 10 minutes de l'aéroport Brétigny-Champniers,
- mise en place récente de la déviation qui permet le contournement de La Rochefoucauld avec ses 2 échangeurs constitue un atout supplémentaire pour l'implantation des entreprises.

La qualité de son environnement patrimonial et paysager est également reconnue avec notamment le château de La Rochefoucauld (réputé être "la perle de l'Angoumois", site historique majeur de la Charente), des zones naturelles protégées, la proximité de la forêt domaniale de la Braconnie...

L'ouverture récente d'un pôle culturel communautaire de qualité localisé au Couvent des Carmes dans un bâtiment de caractère au cœur du centre historique et commercial de la Rochefoucauld, confère encore cette attractivité culturelle et touristique.

Son bourg principal dispose également de nombreux commerces, services, et équipements (hôpital, école, collège, piscine, médiathèque...), constituant un véritable pôle secondaire et bassin de vie pour ses consommateurs, usagers et habitants.

La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire dans le cadre de l'exercice de ses compétences développement économique, et aménagement du territoire envisage la reprise d'un ancien site industriel en plein cœur de ville, l'espace Saint-Florent/Taracolé, au pied du Château de La Rochefoucauld. Cette initiative a bénéficié dès le départ de l'appui des services de l'État, et s'est rapidement traduite par l'installation dès 2008, d'un comité de pilotage réunissant les différents acteurs. La transformation de ce site représente un défi majeur pour une intercommunalité jeune et de taille moyenne.

En effet, ce site avait employé jusqu'à 2 000 personnes dans les années 80, et a connu depuis un déclin progressif et régulier au rythme des rachats et restructurations. Cette emprise couvre près de 9 ha en plein centre urbain et présente à priori plus de 200 000 m<sup>2</sup> de surfaces industrielles construites développées, ce qui traduit l'extrême densification de l'ensemble. De par son ampleur et sa localisation, la requalification de cet espace va bien au-delà d'une simple opération de reconversion industrielle mais constitue un véritable projet urbain aux multiples enjeux, qui dépasse largement les seules questions techniques, urbanistiques et réglementaires.

La collectivité a lancé conjointement deux études, l'une portant sur le positionnement futur du site, l'autre consistant à opérer un diagnostic des pollutions éventuelles. Ces travaux réalisés en 2011 ont permis de dégager plusieurs enseignements :

- le site présente un niveau de pollution finalement assez limité : « l'ensemble du site est compatible avec un usage tertiaire et industriel, la majeure partie du site est compatible avec un aménagement d'espaces verts et d'habitat semi collectif, qu'une grande partie du site est compatible avec des projets d'habitat individuel et de jardin potager » Au final, à l'exception du gouffre (secteur à « geler » avec une servitude à la clé), et de quelques points pour lesquels une action de dépollution ou de recouvrement sera à étudier, l'aspect pollution ne présente pas un handicap à la transformation du site.
- La vocation industrielle du site doit pour partie être maintenue compte tenu de la présence confirmée de deux entreprises, Borflex et Mecaplast, pouvant même envisager de développer des projets d'investissements sur le site. Ces deux activités n'occupent qu'une petite partie du site et devront à terme être regroupées sur ce qui pourrait constituer un futur pôle de petite industrie sur l'ancien site.
- Les caractéristiques du site conduisent à prévoir un devenir qui sera mixte : poursuite d'activités, mais aussi : nature et tourisme, habitat, services et commerces...avec des enjeux forts de développement durable et de valorisation du patrimoine culturel avec le Prieuré et naturel avec les berges de la Tardoire.

Mc AS

Sur la base des éléments de définition du projet, l'IEPF PC en partenariat avec la Communauté de Communes 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'IEPF 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'IEPF 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 Communauté de Communes et l'IEPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'IEPF 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'IEPF PC**

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'IEPF PC seront prioritairement proposés à la Communauté de Communes 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'IEPF PC**

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'IEPF PC pourra réaliser, en lien avec la Communauté de Communes 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 DÉMARCHÉ DE REVENTE**

##### ***8.1. Conditions juridiques de la revente***

La Communauté de Communes rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'IEPF 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 Communauté de Communes, à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes ou l'opérateur désigné se subrogera à l'IEPF 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 Communauté de Communes seront établies conjointement par l'IEPF PC et par la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes.

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'IEPF 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'IEPF PC, la Communauté de Communes dédommagera l'IEPF 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'IEPF 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'IEPF PC,

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté de Communes 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<sup>13</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'IEPF PC, déduite 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 réalisées par l'IEPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'IEPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'IEPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>14</sup> de l'IEPF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....

- Dépenses :

- impôts et taxes
- assurances
- les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation en zone U, les frais annuels d'actualisation correspondent à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

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.

<sup>13</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'IEPF PC.

<sup>12)</sup>Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF 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 Communauté de Communes 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 notarié 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 Communauté de Communes sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté de Communes 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 8.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF 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'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté de Communes au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté de Communes reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues.

À 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 au cahier des charges prévu, 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 Communauté de Communes, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes, 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 ;
- ◆ évaluer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il 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 Communauté de Communes 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 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 (référentiels 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 QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4 000 000 € HT). Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études, 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'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 Communauté de Communes 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 Communauté de Communes***

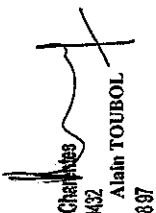
Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de Communes rachètera le bien aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention. Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC.

Fait à ..... Poitiers ..... le ..... 20.03.2012 ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général.

  
Michel CUNY

  
Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes  
1822, Boulevard Jeanne d'Arc - CS 71832  
86011 POTIERS CEDEX Alain TOUBOL  
Tél : 05 49 62 67 62 - Fax : 05 49 62 98 97  
RCS Poitiers - Siret: 510 194 188 00027 - APE 8413Z

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ  
n° 2012 / 05 en date du 13 mars 2012

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

Annexe n°2 : Objectifs et des orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

#### ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF PC, en lien avec la Communauté de Communes, 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 des marchés de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

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 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 11 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 reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFF PC et la Communauté de Communes ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté de Communes 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 et au cahier des charges.

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 communautaire et l'EPFF PC.

#### 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'EPFF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF PC doit remettre à la Communauté de Communes l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPFF PC, la Communauté de Communes est tenue de rembourser les dépenses et frais acquis par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Communauté de Communes est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF 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.

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016- 07

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-11-003 entre la Commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes (16)**

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 opérationnelle n°CP 16-11-003 entre la Commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 19 juillet 2011 et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :  
avenant n°1 : 21/03/2014

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE EN L'ETAT** le projet d'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-11-003 entre la Commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant
- Dans ce cadre et le cas échéant, **DELEGUE** au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 16-11-003 entre la Commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (La Contrie)**

#### **Objet du rapport :**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 16-11-003 entre la Commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 19 juillet 2011, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **Maîtrise foncière "ZAC de la Contrie"**

- Signature initiale : **19/07/2011.**

- Echéance : **30/06/2016.**

- Montant maximal : **1 500 000,00 €**

- Dépenses effectuées : **1 059 117,42 €**

- Cessions effectuées : **0,00 €**

- Dépenses en stock : **1 059 117,42 €**

*Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 123 375,54 €*

- Surfaces : **92118 m<sup>2</sup>** dont **92118 m<sup>2</sup>** restants après cessions

#### ***Description de l'avenant :***

- Objet : **La Contrie**

- Montant : **Inchangé**

- Durée : **échéance au 31/07/2019**

- Périmètres :

*Périmètre d'études :*

Inchangé

*Périmètre de veille :*

Inchangé

*Périmètre de réalisation :*

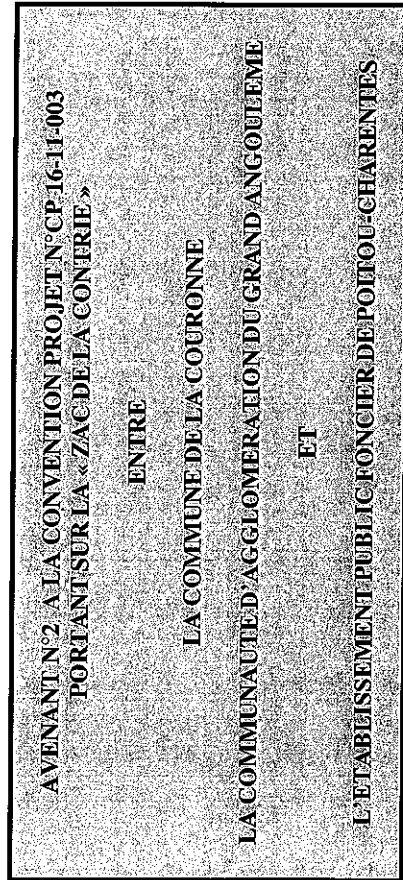
Ensemble du foncier déjà maîtrisé

**Description du contexte :**

L'ensemble du foncier assiette du projet a été acquis. Cependant, un diagnostic archéologique est nécessaire, qui ne pouvait être réalisé avant la maîtrise foncière complète et implique donc un retard dans le projet. Il est donc proposé de prolonger la convention.

Une actualisation du périmètre de réalisation est par ailleurs proposée pour prendre en compte les acquisitions réalisées.





**Entree**

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....  
 Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULEME CEDEX - représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....  
 Ci-après dénommée « La Collectivité »

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2014 - 12 en date du 04 mars 2014,  
 Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

**Projet**

**PRÉAMBULE**

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de la « ZAC de la Contrie », la Commune de La Couronne a signé avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 19 juillet 2011, une convention projet (annexe n°1). Un premier avenant à cette convention a été conclu entre la commune de La Couronne et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes le 21 mars 2014 afin notamment de prendre en compte les modifications du projet de la commune dans le cadre de la ZAC de La Contrie et d'intégrer les nouveaux principes généraux de l'EPF inscrits dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018.

Un diagnostic d'archéologie préventive a été réalisé du 20 au 31 juillet 2015 sur les emprises concernées par la ZAC de La Contrie. A ce titre, 31 tranchées de sondage ont été réalisées sur les secteurs les plus impactés par le projet de construction de la ZAC. Elles rendent compte d'une occupation principalement préhistorique datant plus particulièrement de la Tène. Ces vestiges sont nombreux et bien conservés.

Suite à la réalisation de ce diagnostic, un arrêté de prescription des fouilles archéologiques devrait être signé avant la fin du mois de février 2016. Une fois cet arrêté signé et à l'appui d'un cahier des charges transmis par la DRAC, l'EPF engagera une consultation d'entreprises pour la réalisation des travaux de fouilles complémentaires. La réalisation de ces travaux va ainsi générer un retard important par rapport au calendrier de cessions initialement prévue dans la convention projet. La cession des biens acquis devait en effet être réalisée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Ainsi, au regard de ces nouveaux éléments, il convient de prolonger de trois ans la date des cessions fixée initialement au 1<sup>er</sup> juillet 2016 soit au 31 juillet 2019.

Par ailleurs, une acquisition a été réalisée récemment sur une propriété qui ne faisait pas partie du périmètre initial de la convention. Il s'agit de la propriété cadastrée AZ. n°64-88-90-210 et 211 qui convient donc d'intégrer au périmètre d'intervention de l'EPF.

Au regard de ces évolutions, il apparaît donc nécessaire de prendre en compte ces évolutions dans un second avenant à la convention afin de faire évoluer les articles relatifs au périmètre d'intervention, la durée de portage des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Enfin, il convient de mettre en conformité la convention au regard des nouvelles conditions de tarification et de cession définies dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 de l'EPF.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION**

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 7 - LA DÉMARCHE DE REVENTE avec le numéro 7.2 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°2 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°2 et pour la période postérieure à cette date. »

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.

**Projet**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION**

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer au périmètre de réalisation la propriété cadastrée section AZ aux numéros 64-88-90-210-211, acquise au cours de l'année 2015 par l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

En conséquence, les éléments suivants modifient dans la convention initiale l'article 2 - LE PERIMETRE D'INTERVENTION en intégrant cette propriété acquise au périmètre d'intervention de l'EPP.

Le plan modifié est annexé à la présente convention (annexe n°2).

**Projet**

3

#### **ARTICLE 3 - LA DUREE DE LA CONVENTION PROJET**

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prolonger la durée de portage des biens acquis par l'EPP dans le cadre de la convention.

En conséquence, l'article 14 - DUREE DE LA CONVENTION PROJET, est modifié en remplaçant le paragraphe :

« La période de portage des immeubles acquis par l'EPP PC s'achève au terme de la présente convention quelque soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard 1<sup>er</sup> juillet 2016 ».

Par le paragraphe suivant :

« La période de portage des immeubles acquis par l'EPP PC s'achève au terme de la présente convention quelque soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard 31 juillet 2019 ».

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

La Couronne

représentée par son Maire

L'Etablissement Public Foncier

représenté par son Directeur Général,

Jean-François DAURE

Philippe GRALL

Grand Angoulême

représentée par son Vice-Président

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention cadre

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

**Projet**

4



CONVENTION PROJET N° CP 16-11-003  
PORTANT SUR LA « ZAC DE LA CONTRIE »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée, par son maire, M. Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2011.

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

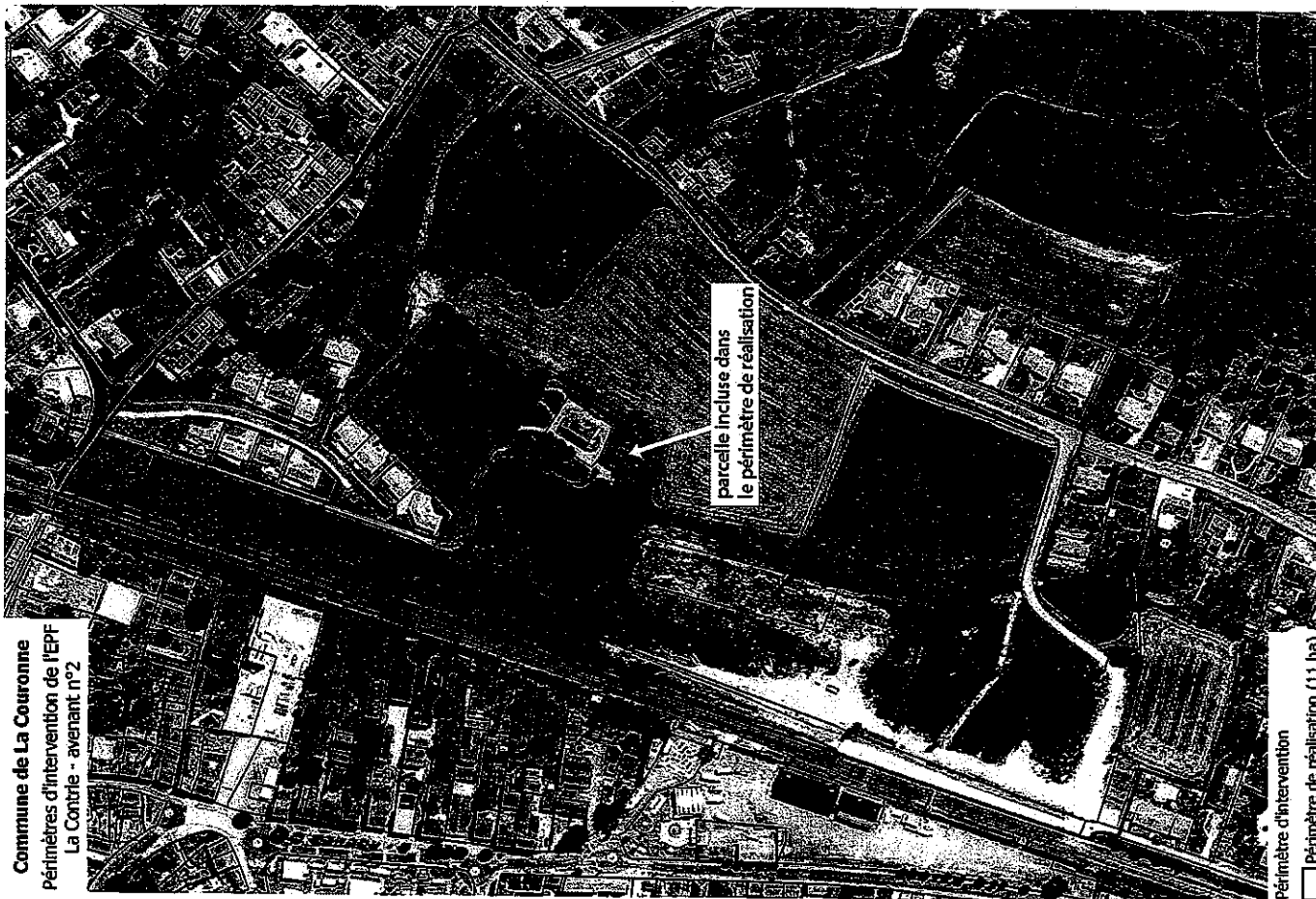
et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 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 - 2011 - 06 en date du 28 juin 2011.

Ci-après dénommé « EPPF PC » ;

d'autre part

Convention - projet EPPF PC - La Commune n° CP 16-11-003  
Juillet 2011



Commune de La Couronne  
Périmètres d'intervention de l'EPPF  
La Contrie - avenant n°2

parcelle incluse dans  
le périmètre de réalisation

Périmètre d'intervention  
□ Périmètre de réalisation (11 ha)

## PRÉAMBULE

La commune de La Couronne, qui borde au sud la ville d'Angoulême, fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. Elle compte 7 334 Habitants au RGP 2007.

Ayant à faire face à une urbanisation de plus en plus diffuse et à certains signes de dévitalisation du centre ville, la Commune souhaite maîtriser son développement en optimisant le foncier disponible sous forme de zones classées « à urbaniser » au PLU.

Dans cette démarche les objectifs généraux de la Commune sont les suivants :

- Maîtriser le développement urbain de la Commune.
- Renforcer la centralité du centre ville.
- Accueillir de nouveaux habitants en proposant diverses formes d'habitat.
- Adopter une démarche de développement durable en particulier dans le domaine des énergies renouvelables

La réflexion sur laquelle s'appuie la Commune est issue d'une étude de diagnostic urbain menée sur l'ensemble du territoire communal.

Les conclusions de cette étude ont conduit la Commune, par délibération du 30 Mars 2009, à prendre l'initiative d'une démarche de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

Les études menées pour la création de ZAC ont abouti à deux zones de développement urbain et donc de projet, à proximité immédiate du centre ville :

- une zone cœur de ville qui déborde de l'autre côté de la voie ferrée Paris-Bordeaux nommée ZAC secteur « La Contrie »
- une zone nommée ZAC secteur « Les Sables »

À ce titre, la Commune requiert l'intervention foncière de l'EPF PC pour l'accompagnement de ses différents projets urbains, à savoir, la ZAC secteur « Les Sables » et la ZAC secteur « La Contrie ».

La présente convention projet concerne la ZAC secteur « La Contrie ».

L'opération prévoit la réalisation d'habitat, notamment d'habitat social. Elle 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 thématique « HABITAT ».

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

## Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

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

La présente convention a pour objet de définir les 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 à des opérateurs désignés par celle-ci.



Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs du PLH, l'EPF PC et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur « La Contrie » dont les objectifs sont les suivants :

- favoriser l'installation de nouveaux habitants ;
- ouvrir à l'urbanisation un secteur proche des équipements et des commodités du centre ville ;
- proposer la mixité des formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et la vie de quartier ;
- inscrire une plus grande diversité et densité de constructions dans un espace situé dans la continuité de zones urbanisées en périphérie du centre ville et respectant les éléments naturels du site.

### ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune convient de retenir le secteur « La Contrie », repéré sur le plan de situation et le plan cadastral en annexe n°1), comme périmètre de réalisation foncière.

Les désignations cadastrales, le plan de zonage et le règlement PLU actuel correspondants sont également annexés à la présente convention (annexe n°1).

### ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### 3.1. 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.

#### 3.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ l'aménagement du site de La Contrie dans le respect des objectifs du PLH et reposant sur les principes suivants :

- créer une unique voie primaire parallèle à la pente afin de desservir la partie la plus haute, une autre voie parallèle à la ligne TGV permettra de desservir le pied du coteau
  - créer des cheminements piétons paysagers perpendiculaires à la pente selon des axes visuels ou fonctionnels intéressants
  - inscrire le bâti dans la pente et le paysage en favorisant les formes urbaines plus denses au pied du coteau
  - Privilégier l'implantation d'activités tertiaires au pied du coteau
- ◆ inscrire le quartier dans une démarche avec des exigences environnementales et mettant l'accent sur :
    - la qualité du bâti
    - la qualité des espaces publics
    - la priorité donnée aux déplacements doux
    - la limitation de l'empreinte écologique

- ◆ un programme de logements dont la répartition estimative est la suivante :

Logements sociaux	20% à 25%
Logements à prix abordable	20% à 25%
Logements en accession libre	50% à 60%

Ar

Yad

Au niveau actuel de définition de l'opération et du programme, le volume global de logements crée reste estimatif, et sa répartition en termes de formes urbaines est le résultat d'une simulation qui sera susceptible d'évoluer par la suite. A ce stade, la répartition estimative de la programmation logement s'établit donc comme suit :

Logements individuels	Environ 50 à 70
Logements collectifs	Environ 100 à 130
<b>Total</b>	<b>Environ 150 à 200</b>

- ◆ conduire cette opération selon l'échéancier de principe annexé (annexe n°2) qui sera à préciser pour prendre en compte le déroulement de l'opération (phases de concentration supplémentaires nécessaires, études complémentaires requises...)
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre de la ZAC « La Courrière » ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et à engager, le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet, et ce dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ 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 7.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.  
Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15.) 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 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'EPF PC, les engagements pris dans la présente, quant au programme de l'opération, à ses modalités et au calendrier de mise en œuvre. 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.

### 3.3. 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 compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ les acquisitions soit, à l'amiable, par préemption ou par expropriation, des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie de l'attestation notariée de signature des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier (prévisionnel) annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

### ARTICLE 4. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa propre 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 5. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 1. de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition par acte notarié des immeubles inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°1.

L'EPF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé en temps réel, la Commune 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 d'acquisition des biens dont il se sera 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 conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

### 5.1. 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 en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (fax, courrier ou courriel) du Maire de la Commune ou de son représentant sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre de d'intervention foncière.

L'EPF 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'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

#### **ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

##### **12.1. L'engagement financier de l'EPF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un million cinq cent mille euros (1 500 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la gestion des biens acquis dans le cadre de cette convention projet.

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC récupérera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'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.

##### **12.2. 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.

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

La Commune s'engage au rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 7.2 de 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'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquies par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

#### **ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

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

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

#### **ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET**

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 10 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

10  
AT

À l'issue d'une première phase d'une durée de 5 ans, un avenant valide le passage à une phase suivante. À défaut, il est mis fin de plein droit à 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 de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 01/07/2016.

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.

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'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 acquies par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

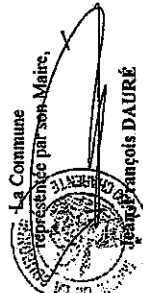
En cas d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

#### **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 La Couronne, le 19 juillet 2011 en 3 exemplaires originaux

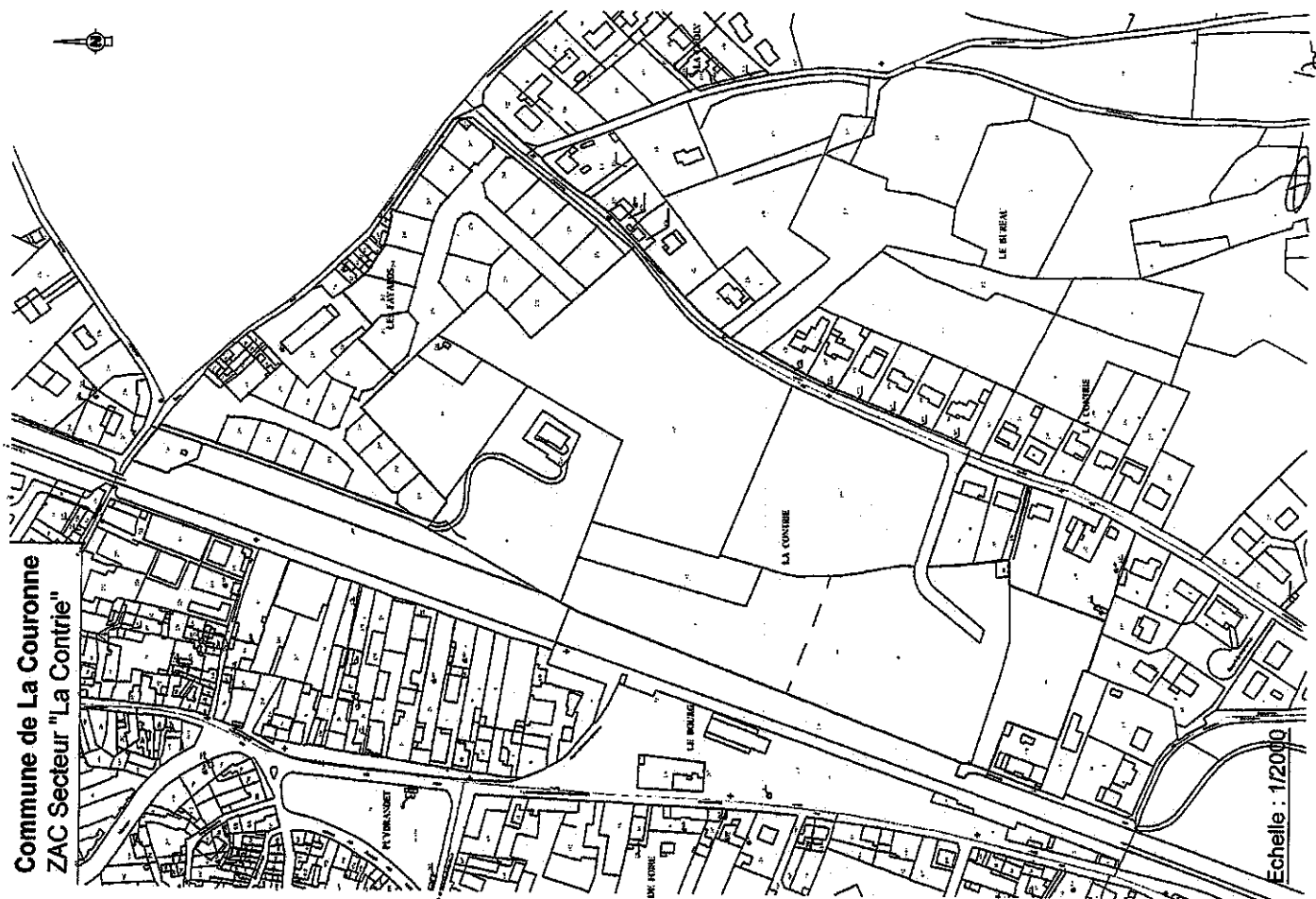


L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

ALAIN TOUBOUX

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier Jacques CLAUDE  
N° 2011 - 009 en date du 6 juillet 2011

**Commune de La Couronne  
ZAC Secteur "La Contrie"**



Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°2 : Échéancier

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve





#### Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

#### Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, pétri inminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

#### Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

### **Occupation des biens**

#### Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

#### Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoicable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

#### Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittement, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

#### Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

#### Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

### **Durée et fin de la mise à disposition**

#### Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

#### Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

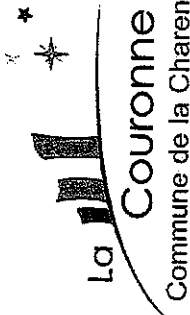
Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC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

### **Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

#### Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

o o o o o



## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de la « ZAC de la Courrie », la Commune de La Couronne a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 19 juillet 2011, une convention projet (annexe n°1).

À ce jour, l'EPF, qui a procédé aux premières acquisitions, poursuit sa mission.

Suite à la création de la « ZAC de la Courrie » en date du 02 novembre 2010, la commune a été amenée à modifier son projet. Par délibération du 31 janvier 2013, le dossier de création modifié a été approuvé sur un nouveau périmètre.

Le projet porte sur la réalisation d'un programme prévisionnel de 100 à 130 logements dont :

- 20 à 25 % de logements sociaux ;
- 18 à 22 % de logements à prix abordable ;
- 60% de logements en accession libre ;
- une réserve foncière d'environ 12 000 m<sup>2</sup> à vocation mixte : destinée à l'accueil d'activités tertiaires, de logements ou d'une résidence étudiante. Toutefois, pour cette réserve, si la faisabilité économique de l'opération ne s'avère pas satisfaisante et si la vocation « logement » prime sur les affectations évoquées ci-avant, le nombre global prévisionnel de constructions pourra atteindre 160 logements.

Par ailleurs, par courrier en date du 6 septembre dernier, la direction régionale des affaires culturelles a fait part à la commune de son intention de prescrire une opération d'archéologie préventive sur le site. Ces travaux pourront être réalisés par l'EPF durant le portage des biens.

L'EPF souhaite également rappeler les objectifs généraux guidant son intervention dans le cadre du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PP).

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte ces évolutions dans un avenant à la convention.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF et les engagements de la Commune, de rappeler les objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF et de préciser les interventions possibles de l'EPF durant la durée de portage des biens.

### ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

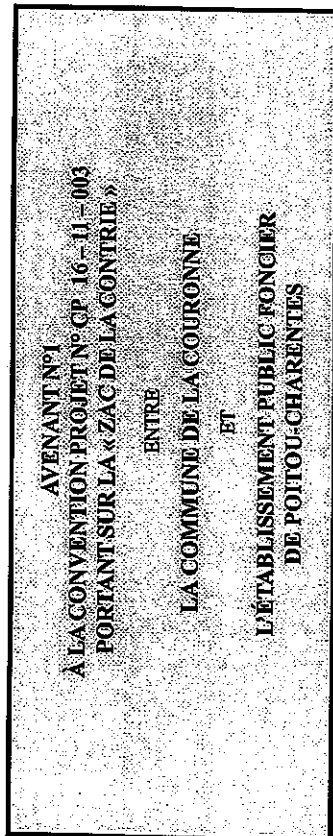
Article à insérer avant l'article 1 de la convention initiale avec le numéro 1bis

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 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.

Avenant n°1 à la convention projet EPF - La Couronne n° CP 16-11-003  
Mars 2014

JFD



Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 04 mars 2014,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2014 - 12 en date du 04 mars 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Avenant n°1 à la convention projet EPF - La Couronne n° CP 16-11-003  
Mars 2014

JFD p6-1

L'EPF accompagne la Commune afin d'enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et de faire émerger une opération contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À travers son expertise, l'EPF examinera la faisabilité du projet et conseillera la commune dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la Commune. Il pourra également formuler des recommandations sur les inflexions à apporter au programme en vue de s'assurer de la faisabilité économique du projet.

L'EPF sera ainsi associé aux études conduites par la Commune permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, et de maîtrise d'œuvre jusqu'à la commercialisation des lots.

La commune est invitée par l'EPF à optimiser le programme de la ZAC. Il l'accompagnera en ce sens grâce à son expertise. En application du PPI, le taux de logements sera autant que possible de 25 %.

## ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

*L'article 2 « Le périmètre d'intervention » est ainsi rédigé.*

La Commune convient de retenir le secteur de la « ZAC de la Contrie » comme périmètre d'intervention (annexe n°2).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF se situe en phase de réalisation foncière : périmètre rouge correspondant au périmètre de la ZAC.

Il est précisé que l'EPF, de façon tout à fait exceptionnelle 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) jouissant 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).

## ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

*L'article 3.2 « Les engagements de la Commune » est ainsi rédigé.*

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

- conduire l'opération dans le respect des objectifs du PLU et des orientations d'aménagement du PLU et du dossier modifié de création de la ZAC ;
- conduire l'opération selon le principe d'une démarche de conception d'aménagement et de construction durables s'articulant autour des axes suivants :
  - qualité du bâti et des espaces publics
  - utiliser les caractéristiques de l'environnement comme atout pour la qualité du projet
  - rendre les déplacements piétons et cycles attractifs, simples et prioritaires
  - intégrer la maîtrise énergétique et environnementale à chaque étape du projet
  - favoriser la convivialité et l'appropriation de la Contrie par ses habitants
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2014 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC ;
  - 2015 : études de maîtrise d'œuvre
  - 2016-2018 : début des travaux sur la 1<sup>ère</sup> tranche.
- associer étroitement l'EPF aux études de faisabilité et lui communiquer les éléments techniques et financiers ;

Annexes n°1 à la convention projet EPF - La Couronne n° CP 16 - 11 - 003  
Mars 2014

- déléguer à l'EPF le DPU dont elle est titulaire sur le périmètre d'intervention de l'EPF sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF 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 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'antériorité du projet fondant la décision de présomption ;
- mettre en œuvre, lors des négociations amiables, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre du présent avenant ;
- 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 ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 7 de la convention et ce, avant sa date d'expiration.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la présomption 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'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de présomption 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 précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputés lors du calcul du prix de vente du bien.

## ARTICLE 4. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF

*Article à insérer après l'article 6 de la convention initiale avec le numéro 6bis*

Sur le périmètre défini à l'article 2, l'EPF 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.).

Les dispositions de la convention CP 16-11-003 du 19 juillet 2011 qui ne sont pas modifiées ni complétées par le présent avenant restent inchangées et demeurent applicables.

Annexes n°1 à la convention projet EPF - La Couronne n° CP 16 - 11 - 003  
Mars 2014

JFD 06

3 JFD

Fait à ..... Poitiers, le 21 Mars 2014 ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Couronne représentée par son Maire,



Jean-François DAURÉ

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

*[Signature]*  
Philippe GRALLE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON N° 2014/04 en date du 04 mars 2014

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 - 11 - 003

Annexe n°2 : périmètre d'intervention de l'EPF

**Avenant n° 1 Convention projet « ZAC de La Contrie »**  
**Commune de La Couronne (16)**

Annexe n° 2



Avenant n°1 à la convention projet EPF - La Couronne n° CP 16 - 11 - 003 Mars 2014

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Délibération n° CA -2016- 08**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 16-13-005 entre la Commune de Bouëx et l'EPF de Poitou-Charentes (16)**

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 opérationnelle n°CP 16-13-005 entre la Commune de Bouëx et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 24 juin 2013

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 16-13-005 entre la Commune de Bouëx et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

*Le Secrétaire Général pour les affaires régionales*

  
Michel STOUIMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 16-13-005 entre la Commune de Bouëx et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (Centre-Bourg)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 16-13-005 entre la Commune de Bouëx et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 24 juin 2013, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

**-Objet :** Maîtrise foncière du secteur de la "Vigne Blanche"

**-Signature initiale :** 24/06/2013

**-Echéance :** 24/06/2016

**-Montant maximal :** 300 000,00 €

**-Dépenses effectuées :** 100 592,24 €

**-Cessions effectuées :** 0,00 €

**-Dépenses en stock :** 100 592,24 €

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €

**-Surfaces :** 14031 m<sup>2</sup> dont 14031 m<sup>2</sup> restants après cessions

#### **Description de l'avenant :**

**-Objet :** Centre-Bourg

**-Montant :** 400 000 €

**-Durée :** échéance au 31/07/2019

**-Périmètres :**

Périmètre d'études :

Inchangé

Périmètre de veille :

Inchangé

Périmètre de réalisation :

Inchangé

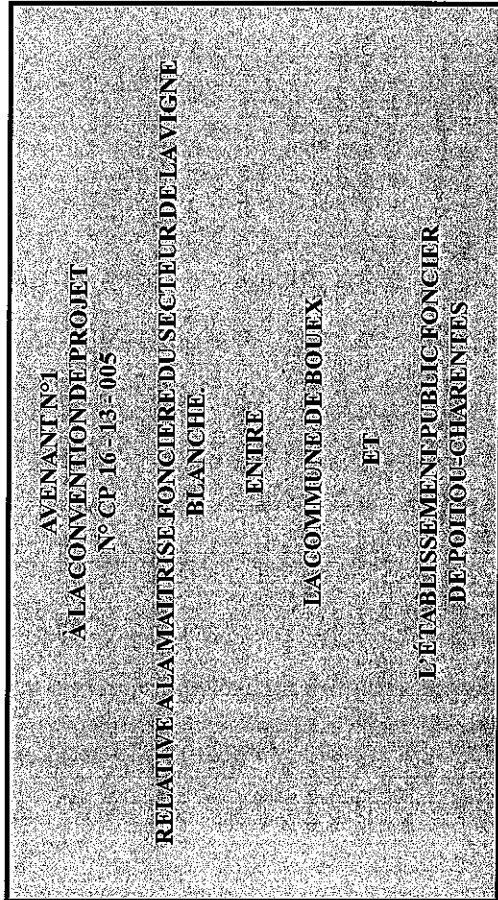
La commune s'est engagée dans un programme d'habitat en contact avec le bourg composé d'une cinquantaine de logements et de quelques commerces de proximité. L'enveloppe de la convention est trop limitée au regard des acquisitions à réaliser et doit en conséquence être adaptée. A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 300 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent sur un montant de 100 000 € environ mais qui ne semblent pas permettre en l'état la réalisation d'une première tranche d'opération. Ainsi, l'EPF doit poursuivre ses négociations afin de compléter l'assiette foncière du projet. Les négociations en cours portent sur un montant d'acquisitions foncières d'environ 200 000 €. Afin de permettre leur acquisition et d'autres éventuellement, il convient d'augmenter l'enveloppe de la convention de 100 000 €.

Parallèlement, la commune a engagé des études préalables afin d'analyser les conditions de faisabilité de ce projet d'aménagement, qui s'étalerait sur une dizaine d'année.

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans afin de poursuivre les acquisitions nécessaires à la réalisation des tranches de projet, dont la première est en cours de préparation par la commune.

Par ailleurs, le présent avenant insère également les dispositions du nouveau PPI 2014-2018 dans la convention.

Il convient donc de modifier les articles 1, 5, 9, 14 et 16 de la convention initiale.



Entre

La Commune de **BOUËX** dont le siège est situé au bourg – 16410 BOUËX – représentée par son maire, Monsieur Michel ANDRIEU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
 Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

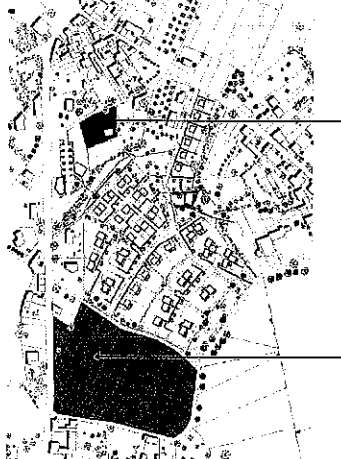
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....  
 Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

## PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de densification du centre-bourg inscrit dans le PLU, une convention de projet relative à la maîtrise foncière du secteur de la Vigne Blanche a été signée le 24 juin 2013 pour une durée de 3 ans (annexe n°1).

La commune de Bouëx, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec le bourg composé d'une cinquantaine de logements et de quelques commerces de proximité (cf. plan-masse ci-dessous).



A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 300 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent sur un montant de 100 000 € environ mais qui ne semblent pas permettre en l'état la réalisation d'une première tranche d'opération. Ainsi, l'EPF doit poursuivre ses négociations afin de compléter l'assiette foncière du projet. Les négociations en cours portent sur un montant d'acquisitions foncières d'environ 200 000 €. Afin de permettre leur acquisition et d'autes éventuellement, il convient d'augmenter l'enveloppe de la convention de 100 000 €.

Parallèlement, la commune a engagé des études préalables afin d'analyser les conditions de faisabilité de ce projet d'aménagement, qui s'étalerait sur une dizaine d'années.

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, le présent avenant insère également les dispositions du nouveau PPI 2014-2018 dans la convention.

Il convient donc de modifier les articles 1, 5, 9, 14 et 16 de la convention initiale.

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

### ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.*

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



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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de traitement 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 concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur

## 1.2 Les Etudes

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF, et de son expertises.

### 1.3 Les conditions de tarification et de cession

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 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 présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**

*L'article 14.1 de la convention initiale est ainsi modifié :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € 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 3. MODIFICATION DE LA DUREE**

*Il est nécessaire de modifier l'article 15 : durée de la convention.*

*Le premier alinéa est supprimé et remplacé par la mention suivante :*

L'échéance de la convention est fixée au 31 juillet 2019.

Avant cette échéance, les actions à mener sont les suivantes :

Par l'EPF :

- poursuite des acquisitions sur le secteur de la Vigne Blanche

Par la commune :

- rachat du foncier par la Commune et réalisation d'une 1<sup>ère</sup> tranche de logements
- à l'échéance de la convention, rachat du foncier résiduel

Les autres dispositions demeurent inchangées.



Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

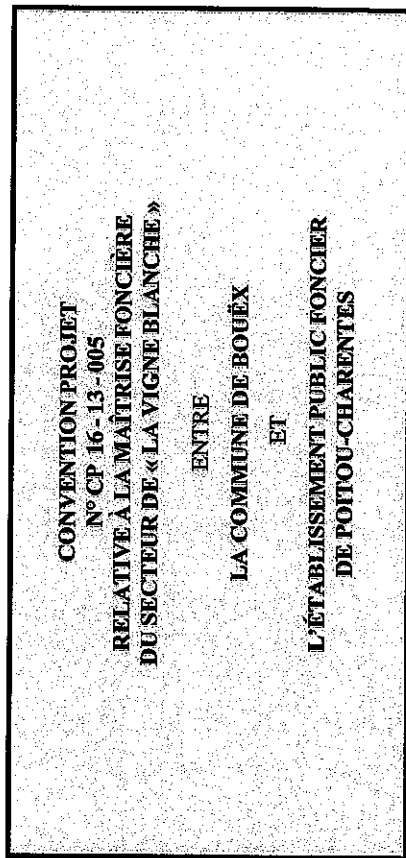
La Commune  
représentée par son maire,

L'Etablissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Michel ANDRIEUX

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert  
BLAISON n° 2016/..... du .....



La Commune de BOUËX dont le siège est situé au bourg - 16410 BOUËX - représentée par son  
maire MONSIEUR MICHEL ANDRIEUX, autorise a l'effet des présentes par une délibération du conseil  
municipal en date du 06 Mai 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 agissant en vertu de la délibération du conseil  
d'administration n° CA-2013-012 en date du 4 juin 2013,  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Bouëx n° CP - 16 - 13 - 005  
Juin 2013

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 - 12 - 003  
Avenant n°1 à la Convention de projet EPF - commune de Bouëx n° CP 16 - 13 - 005  
Mars 2016

MA

KT

## PRÉAMBULE

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'établissement public de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des 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 œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, 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'antéicipation 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 BOUËX

Située à 15kms au Sud-Est d'Angoulême, la commune de Bouëx est le siège de la Communauté de Communes de la Vallée de L'Échelle et dans le périmètre du Syndicat Mixte de L'Angoumois en charge de l'élaboration du SCOT de L'Angoumois. Les études menées dans le cadre de l'élaboration de ce document confirment que ce territoire est très lié au bassin de vie et d'emploi du Grand Angoulême. La qualité préservée de l'environnement explique l'attractivité de Bouëx et l'augmentation régulière de la population depuis 1968.

Historiquement l'habitat s'est organisé le long des routes départementales RD 73 et RD 4 qui traversent la Commune. Cependant, si les pôles anciens se sont renforcés le bourg lui ne s'est pas réellement affirmé. Partant de ce constat la commune a initié une réflexion visant l'organisation d'un véritable centre-bourg et a depuis quelques années entrepris des actions en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur de « La Vigne Blanche ».

Le PLU actuel et les études d'aménagement réalisées par la commune confirment ces orientations. Par ailleurs, le SCOT en cours de finalisation contribue également à confirmer la légitimité du projet.

Ce projet d'aménagement du secteur de « La Vigne Blanche », qui vise à conforter le centre-bourg et à répondre aux besoins de la population actuelle et des nouveaux arrivants, prend en compte les différentes composantes du développement durable dans le cadre d'une politique d'habitat, qualitative et maîtrisée.

Suite au travail effectué en amont avec les services d'État, il semblerait que la procédure de ZAC soit la mieux adaptée pour la mise en œuvre des objectifs fixés par la commune.

Le projet ferait l'objet de plusieurs phases de réalisation.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la réalisation d'opérations d'habitat.

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

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à la création d'un quartier d'habitat durable.

## 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'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations 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 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre d'une opération d'habitat visant à conforter le centre bourg.

#### ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur de « la Vigne Blanche » (reperé en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'EPFF PC interviendra en :

- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.
- ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert.

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 un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

#### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

##### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune 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.

##### 4.2. Les engagements de la Commune

- La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenus (annexe n°2) ;
  - ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
    - 2012/2013 : études de conception urbaines ;
    - 2014 : création de la ZAC ;
    - 2014/2015 : élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ;
    - 2015/2016 : début des travaux sur la 1<sup>ère</sup> tranche ;
  - ◆ déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
  - ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
  - ◆ transmettre à l'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 ;

MA

Ar

- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis 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 9 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 17.) 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 vente du bien.

##### 4.3. 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 les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
  - ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
  - ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
  - ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux opérateur(s) désigné(s) ;
  - ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens par l'EPFF PC ;
  - ◆ 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 5. — LES ÉTUDES

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.

MA

Ar

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

L'EPF 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.

**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 « La Vigne Blanche », 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'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF 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 informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF 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 techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. 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, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le délégant à l'EPF PC sur les périmètres du projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aligner (DIA) 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.

STA AT 6

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune.

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 se faire assister d'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 le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.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. La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF 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**

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'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF 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 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Sur les périmètres définis 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.).

STA AT 6

## ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

### 9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF 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 d'un ou des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la 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 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 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 dédommagera 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 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,

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<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

FIA  
AT

- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances
  - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- 1 % des dépenses foncières en zone U,
- 1,5 % des dépenses foncières en zone AU (ou N/A),
- 2,5 % des dépenses foncières dans les autres cas.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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

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

## ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE 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 resteur des hypothèques.

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 85006 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

FIA  
AT

#### **ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'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 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 16.

À 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 17.

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

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention 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 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'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 (référentiels fonciers, cartographies, ...).

#### **ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

##### **14.1. 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 TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT).

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.

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.

##### **14.2. L'engagement financier de la Commune**

La Commune rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs opérateur(s) de son choix, après consultation préalable, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de 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 s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

#### **ARTICLE 15. — 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 16. — 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 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes 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 par 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.





## Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

#### Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

#### Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF PC et de la Commune.

#### Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

#### Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF PC des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PC à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

#### Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

71A AN

#### Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

#### Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

### Durée et fin de la mise à disposition

#### Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

#### Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

### Cas particulier des biens libres à vocation agricole

#### Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

\*\*\*\*\*

71A AN

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA -2016- 03

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-026 entre la Commune de Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (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 cadre CC 17-09-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle signée le 5 novembre 2009

Vu la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-026 entre la Commune de Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 17 mars 2015, en application de la convention cadre n°CC 17-09-001

et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :  
avenant n°1 : 09/07/2015

Sur proposition du Directeur Général,

- CONFIRME et APPROUVE la délibération de l'avenant n°1 : CA-2015-48 du 16 juin 2015
- **APPROUVE EN L'ETAT** le projet d'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-026 entre la Commune de Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant
- Dans ce cadre et le cas échéant, **DELEGUE** au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-026 entre la Commune de Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Développement de l'offre de logements)**

#### **Objet du rapport :**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-026 entre la Commune de Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 17 mars 2015, en application de la convention cadre n°CC 17-09-001, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **Habitat**
- Signature initiale : **17/03/2015**.
- Echéance : **17/03/2018**.
- Montant maximal : **2 000 000,00 €**
- Dépenses effectuées : **11 750,00 €**
- Cessions effectuées : **0,00 €**
- Dépenses en stock : **11 750,00 €**

*Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : €*

- Surfaces : pas de biens acquis

#### ***Description de l'avenant :***

- Objet : **Développement de l'offre de logements**
- Montant : **4 000 000 €**
- Durée : **inchangée**
- Périmètres :

#### ***Périmètre d'études :***

Création : Site de la Sapinière : Propriété d'une surface de 21 000 m<sup>2</sup>, localisée en bordure du littoral et disposant d'un accès immédiat à la mer. Elle comprend une villa du XIXème siècle ainsi que plusieurs bâtiments à usages d'hébergement, de restauration et de salles de réunion.

*Périmètre de veille :*

Sept sites en renouvellement urbain .

*Périmètre de réalisation :*

Six sites : Site 1 : Cours des Italiens - rue des Coquilles (AK n°106 d'une surface de 1 095 m<sup>2</sup>).

Site 2 : Cours Gambetta - rue Gambetta (AK n°218 et 219 d'une surface de 247 m<sup>2</sup>).

Site 3 : Les Coudrans - rue des Salines (AA n°250, 263, 343 d'une surface de 3 527 m<sup>2</sup>).

Site 4 : CTM - 17 avenue du Général de Gaulle - rue des Cinq Quartiers (AI n°4, 10, 164, 165, 11 et 14 d'une surface de 7 700 m<sup>2</sup>).

Site 5 : Avenue du Général de Gaulle - rue des Champs (AI n°23, 24, 25, 26, et ZC90 d'une surface de 4 035 m<sup>2</sup>).

Site 6 : Les Grandes Maisons -rue Bel Air/Motte Grenet/chemin de Bel Air (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 476, 596, 613, 614, 716, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 656, 504, 503, 502, 455, 465, 466 499, 497, d'une surface d'environ 16 000 m<sup>2</sup>).

**Description du contexte :**

La convention, initialement comportant uniquement un périmètre de veille avait tout d'abord été adaptée pour inclure des sites de projet, soit sept sites en veille foncière et six périmètres en réalisation, avec une augmentation du montant financier en conséquence. Par ailleurs, une opportunité foncière se présente aujourd'hui sur une propriété remarquable située Chemin de la Sapinière.

L'avancement des négociations et cet ajout rendent nécessaire l'évolution de la convention.



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET  
HABITAT N°CCA 17 – 14 – 026  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ANGOULINS**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

La commune d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisiack – BP 34 – 17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, Monsieur Daniel VAILLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2016,  
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 31 mars 2016,

Ci-après dénommée « Cda » ;

**d'une part,**

**ET**

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 Boulevard 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° ..... du 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

A travers la convention signée le 17 mars 2015 (annexe n°1), la Commune et la CDA assistées de l'EPF, ont identifié un certain nombre de gisements fonciers au sein du tissu existant et sur lequel une action foncière spécifique était envisagée. Un premier avenant à la convention signé le 9 juillet 2015 avait permis de préciser l'intervention de l'EPF par la définition de sept périmètres de vieille foncière et six périmètres de réalisation. L'engagement financier avait alors également été modifié à cet effet et porté à deux millions d'euros.

Dans le cadre du premier avenant à cette convention, le secteur dit « des Grandes Maisons » avait été inscrit en périmètre de réalisation. Une négociation foncière active a ainsi été engagée avec les propriétaires de ce périmètre, et plusieurs acquisitions sont désormais en cours.

Dans le cadre de l'analyse des conditions de faisabilité d'un projet sur ce site en cours de maîtrise, la collectivité et l'EPF ont identifié une problématique d'accessibilité sur ce secteur aujourd'hui enclavé. A cet effet, la commune et l'EPF ont convenu d'intégrer à ce périmètre de réalisation une voirie privée joignant ce secteur ainsi que deux propriétés qui permettraient de le désenclaver et de renforcer la densification du secteur, notamment sur la partie ouest de ce site qui est intégré par le présent avenant au périmètre de réalisation.

Par ailleurs, une opportunité foncière se présente aujourd'hui sur une propriété remarquable située Chemin de la Sapinière. Cette propriété d'une surface de 21 000 m² est localisée en bordure du littoral et dispose d'un accès immédiat à la mer. Elle comprend une villa du XIXème siècle ainsi que plusieurs bâtiments à usages d'hébergement, de restauration et de salles de réunion.

La commune souhaiterait valoriser cette propriété rare afin d'y développer un projet d'intérêt général lié à la défense de l'environnement, au loisir, à l'éducation et à la culture, et éventuellement au logement sur une partie. Cette propriété est donc intégrée au périmètre d'études dans le cadre de cet avenant afin de donner les moyens d'analyser des conditions de réalisation d'un projet sur ce site, pour éventuellement l'acquérir in fine si la Commune le décidait.

Enfin, le périmètre de réalisation site n°5 est légèrement modifié dans le cadre du présent avenant.

Aussi, au regard de ces ajustements, il convient de modifier le montant de l'enveloppe financière de la convention qui est désormais portée à 4 millions d'euros, et le périmètre, dans le cadre de cet avenant en modifiant les articles 2 et 3.

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

### ARTICLE 2. – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION Cet article vient modifier les articles 2.1 et 2.3 de la convention initiale :

**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.**

*Un périmètre d'études spécifique est inscrit au niveau de la propriété cadastrée AI n°65 localisée au niveau du chemin de la sapinière.*

**Site : Chemin de la Sapinière – (AI n°65 – 21 672 m²)**  
Sur cette propriété d'une surface de 21 000 m² localisée en bordure du littoral comprenant une villa du XIXème siècle ainsi que plusieurs bâtiments à usages d'hébergement, de restauration et de salles de réunion, la collectivité envisage via la réalisation d'une étude de faisabilité d'analyser les conditions de faisabilité d'un projet d'intérêt général lié à la préservation de l'environnement, aux loisirs et à l'éducation, à la culture et éventuellement au logement.

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

Le périmètre de veille foncière demeure inchangé dans le cadre de cet avenant n°2, il correspond ainsi au périmètre de veille foncière qui avait été défini dans le cadre de l'avenant n°1 à la convention.

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte jointe en annexe.

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

L'acquisition ne se 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 veille active sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Sur ces périmètres de veille active, la CDA déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de veille active (annexe n°3).

### 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 jointe 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.

Site 1 : Cours des Italiens - rue des Coquilles (AK n°16 d'une surface de 1 095 m<sup>2</sup> et AK 18 pour 19m<sup>2</sup>).

Site 2 : Cours Gambetta - rue Gambetta (AK n°218 et 219 d'une surface de 247 m<sup>2</sup>).

Site 3 : Les Coudrans - rue des Salines (AA n°250, 263, 343 d'une surface de 3 527 m<sup>2</sup>).

Site 4 : CTM - 17 avenue du Général de Gaulle - rue des Cinq Quartiers (AI n°4, 10, 164, 165, 11 et 14 d'une surface de 7 700 m<sup>2</sup>).

Site 5 : Avenue du Général de Gaulle - rue des Champs (AI n°23p, 24, 25, 26, et ZC90 d'une surface de 3810 m<sup>2</sup>).

Site 6 : Les Grandes Maisons -rue Bel Air/Motte Grenet/chemin de Bel Air (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 476, 596, 613, 614, 716,717 ,718 719, 720, 721, 722, 723, 724, 504, 503, 502, 455, 460, 465, 466 499, 497, d'une surface d'environ 16 000 m<sup>2</sup>).

Sur les sites n°1 à n°6, la collectivité envisage la réalisation d'opération de logements mixtes, en requalification de l'existant sur la base d'une densité minimale de 30 logements/ha et comprenant 36 % de LLS pour les opérations supérieures à 9 logements.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre en concertation avec la commune. 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.

Sur ces périmètres de réalisation, la CDA déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de réalisation (annexe n°3).

### ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION *Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **4 000 000 € hors taxes (quatre millions d'euros hors taxes)**.  
La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

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

La Commune d'Angoulins  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Daniel VAILLEAU**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE  
Représentée par son Président

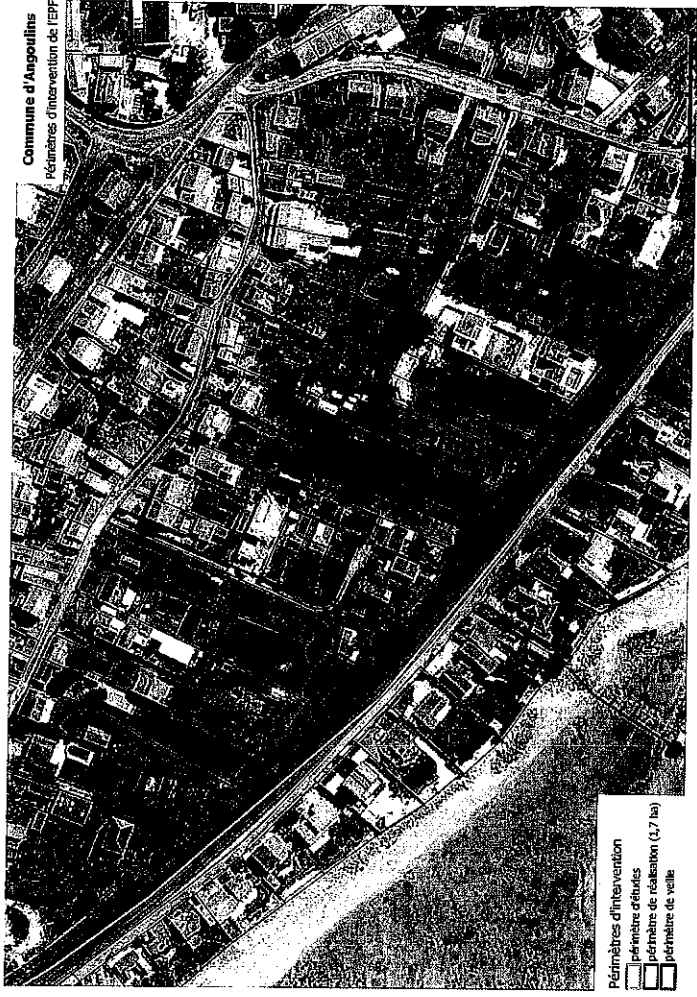
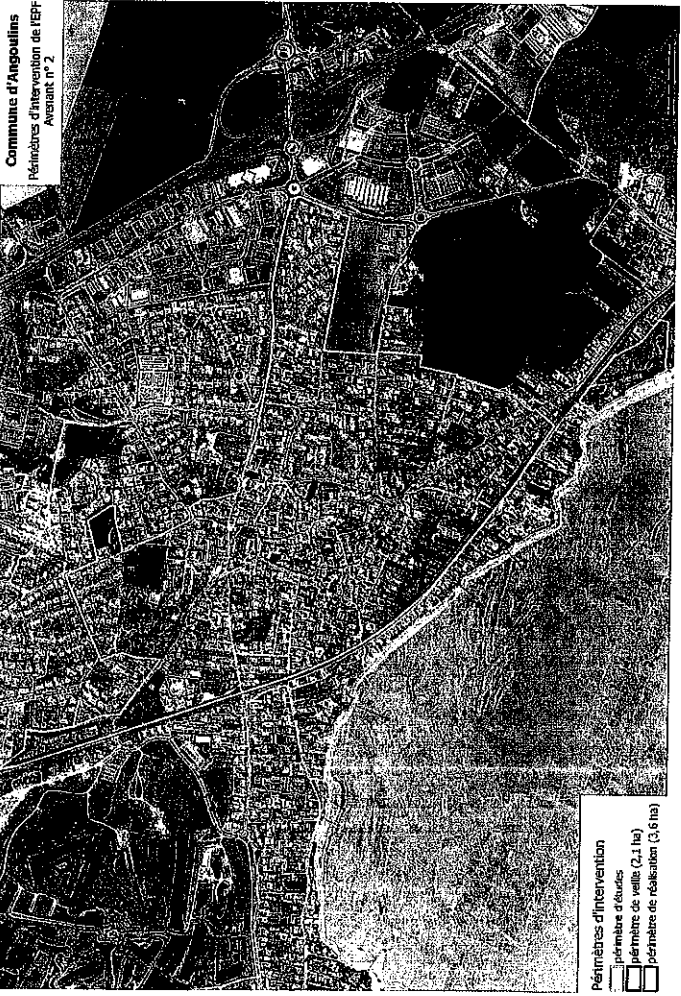
**Jean François FOUNTAINE**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° 2016/..... du .....

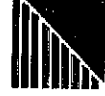
Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17 – 14 – 026, avenant n°1 du 09/07/2015

Annexe n°2 : Plans des périmètres de la convention

Annexe n° 3 : Tableaux des parcelles en périmètre de veille active et de réalisation







Commune d'Angoulins  
périmètre d'intervention de l'EPF

périmètres d'intervention  
périmètre d'études (2,1 ha)

**CONVENTION ADHESION PROJET HABITAT N° CCA 17-14-026**

ENTRE  
**LA VILLE D'ANGOULINS**  
**La Communauté d'Agglomération de La Rochelle**  
ET  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**Entre**

**La Ville d'ANGOULINS**, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Listack – BP 34 – 17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, Monsieur Daniel VALLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 Décembre 2014,  
Ci après dénommée « la Collectivité »

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-76 en date du 9 décembre 2014, *et du bureau n° 6 2015-04*  
Ci-après dénommée « EPA » ; *en date du 11 mars 2015*  
Ci-après dénommée « CCA » ;

et

d'une part,

**L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-76 en date du 9 décembre 2014, *et du bureau n° 6 2015-04*  
Ci-après dénommé « EPF » ; *en date du 11 mars 2015*  
d'autre part

## PRÉAMBULE

La commune d'Angoulins fait partie de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE (CdA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPP tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers en voie de dégradation.

### Le Projet de la Commune

Commune littorale de l'agglomération de La Rochelle, Angoulins, subit une pression foncière forte induisant une hausse des prix des logements aussi bien en accession qu'en location. La Commune et la CdA de La Rochelle vont, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier, intégrer le foncier au cœur de leur nouvelle politique communautaire à travers notamment l'élaboration du nouveau PLU et du PLH. La CdA de La Rochelle souhaite ainsi compléter sa vision d'ensemble des projets de logements en cours de définition et de réalisation sur le territoire communautaire afin de mieux les accompagner et les coordonner.

La Commune d'Angoulins s'est engagée dans une démarche de repérage des fonciers mutables au cœur du tissu urbain constitué afin de développer des programmes de logements accessibles. En effet, cette commune déficiitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU doit produire du logement social afin de pouvoir atteindre ses objectifs et loger une population dont la tendance est à la migration vers des communes sur lesquelles les prix du logement sont moins élevés. La commune a donc identifié plusieurs fonciers mutables qui doivent permettre de produire une part importante de logement social (à minima 36% par opération), mais aussi de logement en accession. La commune souhaite pouvoir proposer des logements en accession entre 150 et 180 000 euros.

Afin de soutenir le projet et d'accompagner au mieux la commune et la CdA dans leur projet, l'EPP engagera des études de faisabilité au préalable des acquisitions afin de rendre opérationnel le projet de la Collectivité et d'engager des négociations avec les propriétaires sur des prix permettant la sortie d'un projet équilibré financièrement.

Par ailleurs, afin de soutenir la CdA de La Rochelle et la Commune dans leur recherche de foncier mobilisable, l'EPP pourra lancer une étude de gisement foncier en vue d'approfondir le repérage effectué par la municipalité.

Par la présente convention, la CdA et l'EPP s'associent à la Commune pour appuyer dans toute l'étendue de leurs compétences et en application de leurs missions pour contribuer à assurer une maîtrise foncière sur son territoire et éviter la spéculation foncière et immobilière, à permettre à des opérateurs de développer une offre de logement abordable conformément à l'objectif politique rappelé ci-dessus.

### La Ville d'Angoulins

Commune littorale au sud de l'agglomération rochelaise, la Collectivité compte au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 3909 habitants (population légale INSEE) et 4127 habitants (population DGF). Commune-membre de

la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), son développement s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 avril 2011.

Angoulins a connu un accroissement régulier entraînant un doublement de la population en 50 ans. L'évolution de la démographie s'explique par l'attractivité du territoire qui conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants. Les inscriptions scolaires confirment cette tendance.

Le site d'Angoulins est très contraint, en raison de la présence de l'océan à l'Ouest, des marais au Nord et au Sud d'autant plus que le Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 27 décembre 2012 suite à l'événement Xynthia risque de rendre inconstructible une partie du territoire ou du moins à sévèrement contourner ses possibilités d'extension. La combinaison entre les risques naturels, et le foncier déjà occupé vient limiter les possibilités de développement en étalement.

Le parc de logements connaît une croissance régulière. Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,5 en 50 ans en atteignant 1678 résidences principales en 2014, la vacance reste limitée et en faible augmentation (103 en 2010 pour 123 en 2014) et le nombre de résidences secondaires a doublé pour atteindre 230 en 2014 tout en restant dans les limites plutôt modestes compte tenu du caractère littoral du territoire.

Au titre de ses obligations de production de logements locaux sociaux imposées par la loi SRU et renforcées par la loi du 18 janvier 2013, la Commune est déficiitaire avec un taux de 5,01% du parc de résidences principales, quand il devrait atteindre 25% à l'horizon 2025. C'est pourquoi elle doit s'engager dans un plan de rattrapage triennal accéléré en produisant :

- 2014-2016 : 25% des LLS manquants
- 2017-2019 : 33% LLS manquants
- 2020-2022 : 50% de LLS manquants
- 2023-2025 : 100 % de LLS manquants.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CdA adopté le 8 décembre 2008 impose dans cet objectif un taux de 36% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements réalisés sur un terrain de plus de 2500 m<sup>2</sup> avant division. Arrivant à échéance au 31 décembre 2014, il doit faire l'objet d'une prorogation, le temps de lancer la procédure de révision du futur PLH et d'engager, suite au diagnostic partagé conduit en 2014, une réflexion relative aux orientations stratégiques en matière de politique de l'habitat.

En outre, la Commune fait face à des prix de foncier très élevés, ne lui permettant pas de préserver les conditions d'une politique de développement d'une offre de logement à prix abordable.

L'élaboration de projets de développement local à forte composante de mixité sociale exige donc la mise en place d'une politique volontariste de maîtrise foncière.

Les formes d'urbanisation de ces dernières années ont laissé de nombreux « vides d'urbanisation » sur le territoire de la Commune d'Angoulins qu'il convient aujourd'hui de remobiliser : la rationalisation des espaces publics, fonds de jardins, espaces d'activités sans qualité qui pourraient utilement faire l'objet d'opérations de requalification et d'une démarche de densification et de mutualisation. L'urbanisation historique s'est faite, quant à elle, de manière lâche depuis l'égise vers la côte et s'est poursuivie dans les années 80 sous forme de lotissements peu denses dans les espaces libres autour du bourg sans de véritables liens fonctionnels et structurels établis entre eux.

La question de la qualité du développement urbain et de la densification des tissus est essentielle dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal engagé par le Conseil Communautaire du 27 février 2014. Tout particulièrement, le code de l'urbanisme dans son article L123-2 demande au PLU de mener une étude « de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ». Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, un comité de pilotage thématique « faire la ville compacte » a été mis

PC 104

en place. Il sera amené à suivre et valider, en lien étroit avec le comité de pilotage sur le foncier, les travaux relatifs aux enjeux de densification et à proposer des scénarios d'équilibre intensification/extension à l'échelle de la CDA et en articulation avec les objectifs du SCoT. La première phase de ce travail consiste à consolider le potentiel morphologique, urbanistique et immobilier d'intensification à l'échelle de l'agglomération.

C'est dans ce cadre et afin de contribuer à la régulation du marché du foncier la Commune a souhaité mettre en place une politique foncière active, qui s'inscrit dans un cadre communautaire qui doit se préciser dans les prochains mois. Cette politique foncière doit permettre au plus grand nombre grand nombre de trouver un logement selon ses moyens et dans le respect de l'article 55 de la loi SRU. Le PLU prévoit actuellement la possibilité de construire entre 35 et 40 logements par an en renforçant la compacité, l'organisation et l'intégration du bourg dans son environnement, la densification des espaces déjà bâti devant être privilégiée, conformément aux objectifs d'intensification définis par le SCoT.

Ce constat amène à définir un enjeu prioritaire principal : le renouvellement urbain ciblé sur le secteur stratégique du centre bourg ce qui nécessite donc de mobiliser des emprises foncières sur les coeurs d'îlots existants.

Le recours à des emprises extérieures ou en périphérie interviendrait en complément, et serait de nature différente en privilégiant des projets de développement durable à même de participer efficacement à l'effort de rattrapage en logements sociaux et au regroupement des équipements publics (pôles sportif et associatif) dans des perspectives de mutualisation.

Le projet urbain communal, traduit dans le PLU dont la dernière révision générale a été approuvée le 30 juin 2006 et son PADD, sera revu dans le cadre de la révision du projet communautaire développé par le PLU intercommunal valant plan de déplacements urbains. Pour cela, la commune souhaite préalablement se doter d'une vision afin de la soumettre au projet intercommunal de manière à co-élaborer un projet partagé.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Commune 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 d'une part dans le PPI, et d'autre part dans le Scot de l'agglomération, ainsi que les projets en cours du futur PLU et du futur PLH.

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 maîtrisée sont prioritairement accompagnées.

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

**ARTICLE X. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION ADHESION PROJET « QUARTIER DE LA GARE ET CINQ QUARTIERS » RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC17-09-001**

Par la présente, la Commune d'Angoulême et l'EPF d'un commun accord dénoncent et résilient la convention d'adhésion projet « quartier de la gare et cinq quartiers » CCA 17-11-14 signée le 12/01/12 (annexe n° 1).

La Commune d'Angoulême et l'EPF conviennent qu'aucun frais n'ayant été engagé, la convention citée en objet est réputée clause à la signature de la présente.

**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, la Cda et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Cda, 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, de la Cda 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. 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 L.L. – 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.

pc

pc 54

- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres d'études et de veille de la présente convention, le droit de préemption à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitées,
- 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 ;
- 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 ;

**ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION**

Il est distingué sur la carte jointe deux périmètres d'intervention :

- en jaune : un périmètre d'études à conduire en commun avec la Cda et la Commune. L'EPF n'ayant vocation à conduire seulement les études dont l'objet est de clarifier, sécuriser et organiser l'intervention foncière en acquisition puis en cession par l'Établissement
- en vert : un périmètre de veille sur lequel l'EPF sera délégataire du droit de préemption, éventuellement, et pourra intervenir en acquisition et en études de pré-faisabilité.

**2.1 Un périmètre d'études sur un périmètre large sur lequel la Collectivité et la Cda piloteront un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.**

La Collectivité et la Cda s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent un fort engagement au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la Cda.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire ;
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.  
Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra, si aucun gisement en densification n'est détecté, mettre en évidence des gisements en extension ;
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.  
Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concernent particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière. Ces études ont pour objectif majeur de préciser les conditions d'acquisitions, d'analyse et de sélection d'un opérateur en vue de réaliser l'opération de développement de l'offre de logement.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concernant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'entreprises à vocation économique et/ou touristique.

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

Fort de ce constat, la Cda de La Rochelle a identifié cinq enjeux fonciers principaux :

- ◆ la connaissance des ressources foncières, afin de mieux répondre aux besoins ;
- ◆ la maîtrise des prix d'acquisition du foncier pour les opérations futures d'habitat, afin de maîtriser les coûts de sortie des opérations de logements, notamment de logement social ;
- ◆ le développement du parc social et d'accession à la propriété, afin d'attirer les jeunes actifs et favoriser les parcours résidentiels ;
- ◆ le développement durable du territoire, en privilégiant l'habitat à proximité des pôles d'emplois, de services et en lien avec les transports urbains ;
- ◆ la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le premier Programme Local de l'Habitat étant arrivé à terme, un nouveau PLH a été adopté le 19 décembre 2008.

Il 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 :

- ◆ créer des logements répondant aux besoins socio-économiques de la population de l'agglomération, en portant une attention particulière :
- ◆ à la qualité des logements sociaux et à leur répartition sur le territoire ;
- ◆ aux besoins des étudiants, des jeunes, des jeunes ménages et primo-accédants, des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes défavorisées, des gens du voyage.
- ◆ maîtriser le foncier ;
- ◆ qualifier les parcs anciens ;
- ◆ réuser la rénovation urbaine ;
- ◆ promouvoir le développement d'un parc locatif à loyers raisonnables ;
- ◆ répondre aux objectifs de développement durable ;
- ◆ se doter des moyens partenariaux de poursuivre la réflexion sur l'habitat, d'évaluer et d'infléchir le PLH en temps réel.

Dans ce but, le PLH a identifié six axes d'intervention prioritaire :

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

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.

En étroite collaboration avec la CDA et la Commune, ces études pourront aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement une contribution interactive à la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation et à l'écriture du règlement du PLU sur le secteur considéré.

Les études opérationnelles, qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffre définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certains études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et la Cda, et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

La Commune a notamment déjà réalisé une première approche des gisements fonciers en identifiant de nombreux sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements pourraient être envisagées. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalable et de besoins devront être réalisées. Ces études devront être croisées avec les travaux en cours réalisés par la CDA sur la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que sur l'analyse des modes d'intensification en cours.

Les sites retenus sont les suivants :

- o « Quartier de la Gare » sur 2 îlots de 6 500m<sup>2</sup> et 8000m<sup>2</sup>

Sur l'ensemble des sites définis en périmètre d'études comme en périmètre de veille active, les projets, dans un objectif de limitation de la consommation foncière, de renouvellement urbain et de mixité sociale, devront permettre une densité minimale de 30 logements/hectares dont 36 % minimum de logements sociaux.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

## 2.-2 Périmètre de veille active

La présente convention détermine sur la base du repérage effectuée par la commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité par la Collectivité, la Commune sollicitera la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin qu'elle délègue à l'EPF le droit de préemption urbain. La Cda à la demande du Maire, pourra au cas par cas et selon l'enjeu qui se présente le

JE, JF

7

dé léguer par voie d'arrêté à l'EPFF sur le foncier considéré. La CDA pourra procéder de la même manière si le processus apparaît plus adapté en termes de réactivité et de pilotage du projet contribuant à la réussite des projets de la Commune.

Ce périmètre de veille active regroupe les sites suivants :

- o « Centre Bourg » : ce site regroupe des ensembles bâtis dans le centre historique et ceurs d'îlots non bâtis dont la finalité est la revitalisation du centre bourg (logements, commerces, équipements et services adaptés). La réalisation d'une étude de gisement foncier sera nécessaire.
- o Plusieurs îlots à restructurer en périphérie du centre bourg. Une étude de gisement foncier sera également nécessaire.

Un périmètre de veille active sur des îlots sur lequel une démarche d'intervention foncière pourra être engagée

L'EPFF n'interviendra en acquisition sur le périmètre de veille qu'en mesure conservatoire dans la perspective de concrétisation des projets de la Commune de développement de l'offre de logement abordable. Cette intervention de plus pourra aussi être activée si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières. Sur le périmètre objet de ce paragraphe, des études préféabilité mentionnées au paragraphe 2.1 seront réalisées systématiquement par l'EPFF et présentées à la Commune et à la Cda en vue de conduire une consultation d'opérateur. Les études permettront de déterminer si une intervention foncière de l'EPFF aux côtés de la Commune peut être utile et soutenable.

Les périmètres de veille identifiés par la collectivité sont les suivants (ils figurent en vert sur la carte jointe à la convention en dehors du centre-ville de la Commune et un tableau en annexe 3 énumère les parcelles):

- Ilot « les Vengers » d'une superficie de 4 553m<sup>2</sup>
- Ilot « les Grandes Maisons » d'une superficie de 12 548m<sup>2</sup>
- Ilot les « Coudrais » d'une superficie de 3 527m<sup>2</sup>
- Ilot « Service techniques » d'une superficie de 7 342 m<sup>2</sup>

Sur l'ensemble de ces îlots, la volonté de la Collectivité et de la Cda est de développer des programmes de logements. Ces programmes devront comprendre une densité minimale de 40 logements à l'hectare et un taux ne pouvant être inférieur à 36% de logements locatifs sociaux. Les programmes devront aussi tendre vers une part de logements en accession sociale à la propriété de 30%.

Sur ces périmètres, l'EPFF en collaboration avec la Collectivité et la Cda lancera au préalable des acquisitions, des études visant à définir des plans de compositions et à déterminer la faisabilité technique et financière des projets.

Sur ces périmètres, la Cda déléguera à l'EPFF son droit de préemption urbain.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPFF, 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'EPFF 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'EPFF, 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. Pour autant, en cas de consultation infructueuse, l'EPFF, La Cda et la Commune conviennent de se réunir afin d'en comprendre les raisons.

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 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 000 000 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPFF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

### ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

#### 4.1. Durée de la convention

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

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

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPFF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

#### 4.2. Evolution de la convention

Le périmètre de veille à vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

11  
PC

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de veille.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille, l'EPFF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPFF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption déléguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPFF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de veille pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

#### 4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel a minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, 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 Ccd et le Directeur Général de l'EPFF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de veille 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'EPFF 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 ;

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

#### 4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'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.

43

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 4.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité et à la Ccd du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF dans le cadre de la présente convention sera faite.

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CcdA transmettront l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

La Collectivité et la CcdA transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engage 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 (référentiel foncier)**

La démarche d'études doit s'inscrire, dans une logique permettant de cibler de façon adéquate l'action foncière à mettre en œuvre, conformément à la stratégie développée par la CcdA et formalisée dans son futur PLU intercommunal, en particulier dans ses volets « stratégie foncière » et « faire la ville compacte » et de révision du PLU. Les études très opérationnelles conduites par l'EPFF pour le compte de la Commune doivent permettre - au-delà d'une contribution générale à la mise en œuvre de la stratégie générale de la CcdA - d'identifier et de déterminer les potentiels de développement d'offre de logement de plusieurs sites choisis entre la Commune et l'EPFF.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Ces besoins sont analysés et déclinés dans le cadre du PLU de l'agglomération rochelaise et tout particulièrement son PADD. Elle vise à articuler ces besoins autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, associatives...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents de planification et de programmation (SCOT, PLU, PLH, PLUJ en cours...) 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.

38

13  
25

46



La Commune s'engage, avec l'appui de la CAdA, à transmettre à l'EPFF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre tous les moyens utiles nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPFF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude auront lieu en comité de pilotage et serviront de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

#### ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier viendra certes compléter les travaux menés dans le cadre du PLUJ par une étude « de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » (article L.123-1-2 du CU), toutefois, elle aura une seule vocation forte très opérationnelle en permettant d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables, d'intervention potentielle de l'EPFF, pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés 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 conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long termes) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPFF.

#### ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

Ces études s'inscrivent en complète articulation du PLH et du futur PLUJ et notamment ses orientations d'aménagements et de programmation.

L'étude préalable pré-opérationnelle doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement ou par le périmètre de veille de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
  - optimiser la rentabilité foncière ;
  - limiter le risque financier de l'opération.
  - affirmer le projet communal sur ce site et de définir un schéma de composition (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
  - réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
  - choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
  - élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation .
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPFF.

### 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'EPFF 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 veille.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPFF 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'EPFF 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 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'EPFF 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 au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention f.

#### ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPFF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Communauté d'Agglomération sur réponse à un droit de déchéance, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

RG



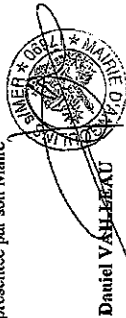
**ARTICLE 3. — ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**  
*Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 000 000 € hors taxes (deux millions d'euros hors taxes).  
 La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

Fait à POITIERS, le 9 Juin 2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulins  
 représentée par son Maire



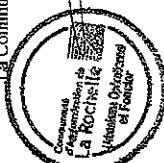
Daniel VAILLEAU

L'Établissement Public Foncier  
 représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**  
 Directeur Général

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE  
 Représentée par son Président



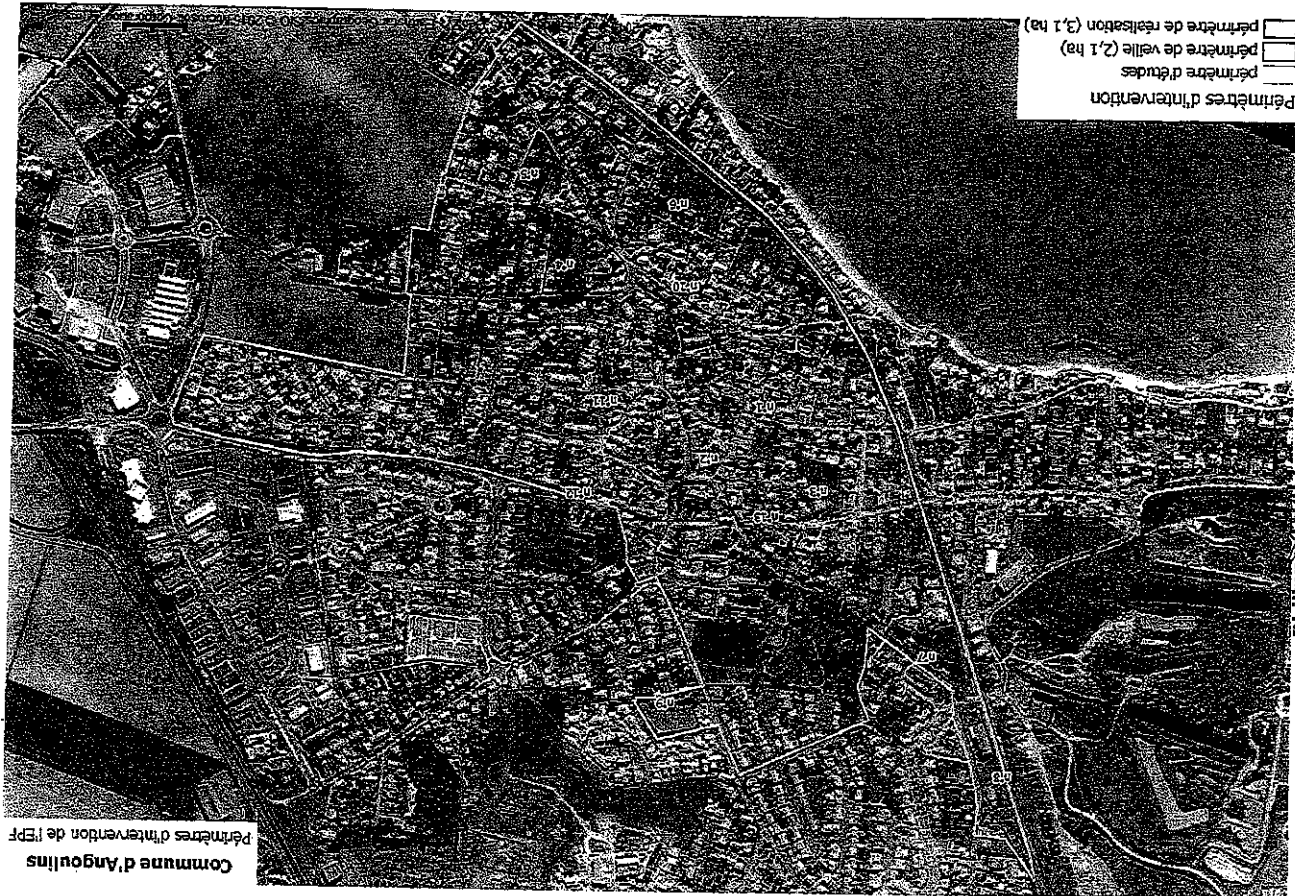
Jean François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
 n° 2015/77 du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17 - 14 - 026

Annexe n°2 : Plans des périmètres de la convention

Annexe n°3 : Tableaux des parcelles en périmètre de veille active et de réalisation



Philippe GRALL  
 Directeur Général

2

4





**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Délibération n° CA-2016- 10**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 17-13-004 entre la Commune de Rivedoux-Plage, la Communauté de Communes de l'île de Re et l'EPF de Poitou-Charentes (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 cadre n°CC 17-10-001 entre la Communauté de Communes de l'île de Re et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 7 juillet 2010

Vu la convention cadre CC 17-10-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté de Communes de l'île de Re signée le 7 juillet 2010

Vu la Convention opérationnelle n°CP 17-13-004 entre la Commune de Rivedoux-Plage, la Communauté de Communes de l'île de Re et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 17 mai 2013, en application de la convention cadre n°CC 17-10-001  
Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 17-13-004 entre la Commune de Rivedoux-Plage, la Communauté de Communes de l'île de Re et l'EPF de Poitou-Charentes

- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

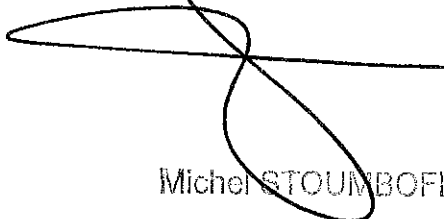
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 13 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

*Le Secrétaire Général pour les affaires régionales*



Michel STOUMBOFF

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration



## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 17-13-004 entre la Commune de Rivedoux-Plage, la Communauté de Communes de l'île de Re et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Quartier de logement social)**

#### **Objet du rapport :**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 17-13-004 entre la Commune de Rivedoux-Plage, la Communauté de Communes de l'île de Re et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 17 mai 2013, en application de la convention cadre n°CC 17-10-001, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : Maîtrise foncière du site "Le Quartier du Château"**

- Signature initiale : 17/05/2013.

- Echéance : 16/05/2016.

- Montant maximal : 1 400 000,00 €

- Dépenses effectuées : 68 483,60 €

- Cessions effectuées : 0,00 €

- Dépenses en stock : 68 483,60 €

*Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €*

- Surfaces : 2425 m<sup>2</sup> dont 2425 m<sup>2</sup> restants après cessions

#### ***Description de l'avenant :***

- **Objet : Quartier de logement social**

- Montant : 1 800 000 €

- Durée : échéance au 31/07/2019

- Périmètres :

*Périmètre d'études :*

Ajout de plusieurs parcelles contiguës au périmètre de convention initial.

*Périmètre de veille :*

Inchangé

*Périmètre de réalisation :*

Ajout d'une parcelle

**Description du contexte :**

La convention initiale a permis une première négociation amiable. L'avancement du projet nécessite désormais le recours à l'expropriation et ainsi, considérant l'enjeu majeur de développer l'offre de logement social sur la commune de Rivedoux, l'EPF a déposé le 30 novembre 2015 un dossier préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP), en Préfecture, en cours d'instruction.

Cette phase nécessite un délai important, avec plusieurs étapes nécessaires (enquête publique et parcellaire, arrêté de DUP et de cessibilité, ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités). Au vu du très faible montant aujourd'hui en stock, il est proposé de prolonger la convention.

Plusieurs acquisitions amiables étant envisagées, le montant de la convention s'avère par ailleurs trop limité et il est proposé de le faire évoluer.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DU SITE  
« LE QUARTIER DU CHATEAU » À RIVEDOUX-PLAGE  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-10-001**

**ENTRE  
LA COMMUNE DE RIVEDOUX-PLAGE  
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'ÎLE DE RÉ  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

La commune de Rivedoux-Plage, dont le siège est 40, avenue Gustave Perreau (17940) Rivedoux-Plage, représentée par Monsieur Patrice RAFFARIN, son maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° ..... en date du 23 mars 2016.  
ci-après dénommée « Commune » ;

d'une part,  
La Communaute de Communes de l'Île de Ré dont le siège est 3, rue du Père Ignace 17410 Saint-Martin de Ré, représentée par Monsieur Lionel QUILLIET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire ..... en date du 6 avril 2016,  
ci-après dénommée « Communaute de Communes » ;

**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 Boulevard du Grand Cert, – 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-2016-..... en date du 15 mars 2016,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

1

## PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de densification du centre-bourg inscrit dans le POS, une convention relative à la maîtrise foncière du site « le Quartier du Château », a été signée le 17 mai 2013, en déclinatoire de la convention cadre n° 17-10-001 entre l'EPF, la commune de Rivedoux, et la communauté de communes de l'Île de Ré.

Dans ce cadre, l'EPF a engagé des négociations avec l'ensemble des propriétaires concernés et a acquis une parcelle pour environ 65 000 €. La commune a identifié une parcelle contiguë au périmètre qu'il convient d'intégrer à la convention afin de pouvoir créer un accès supplémentaire, pour un meilleur désenclavement, du secteur objet du futur aménagement.

Face aux blocages de plusieurs propriétaires et considérant l'enjeu majeur de développer l'offre de logement social sur la commune de Rivedoux, et l'offre d'équipements sportifs pour des besoins plus globaux, l'EPF a déposé le 30 novembre 2015 un dossier préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP), en Préfecture, et qui est toujours en cours d'instruction dans les services de l'Etat.

Parallèlement, plusieurs acquisitions amiables semblent pouvoir être possibles dans le courant 2016. Il convient pour se faire de modifier l'enveloppe financière de la convention afin de la porter à un montant de 1 800 000 €.ht.

Afin de poursuivre l'intervention foncière de l'EPF et au regard de l'échéance de la convention le 17 mai 2016, il est nécessaire de proroger la durée de la convention de trois années supplémentaires.

Enfin, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3, 5, 9, 14 et 16.

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

### ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

#### 1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.  
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition



- énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de 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 périurbains, 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 de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF pourra effectuer, une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseiller la Commune et éventuellement la communauté de communes dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter son risque de déficit. À ce titre, l'EPF pourra disposer de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la Commune dans la perspective de la cession.

L'EPF pourra également être associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Commune

3

permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribuera ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

## 1.2 Les Etudes

**Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.**

**En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.**

L'EPF peut, en accord avec la Commune, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Dans cette hypothèse, l'EPF met à disposition de la Commune son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière. La Commune reste porteuse du projet. Les études, menées par l'EPF, si la Commune le souhaite, sont destinées à appuyer celle-ci dans le choix de ses décisions afin d'optimiser la rentabilité foncière du projet qu'elle mène.

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

Elles peuvent également, si la ou les collectivités compétentes le souhaitent, poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la Commune de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

## 1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

**En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 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 Commune 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

4

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.

6. Pour toute convention, la Commune doit réaliser trois ans après la cession par l'EPF un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est en mesure d'être effective dans les conditions prévues. L'obtention d'un permis de construire, d'aménager et le démarrage des travaux constituent une démonstration de mise en œuvre opérationnelle du projet. Si les engagements n'ont pas été respectés, la Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE**

*Il est ajouté à l'article 3.1 les parties suivantes :*

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

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

Il demeure inchangé.

Ce périmètre correspond au secteur identifié sur la carte en annexe. Il représente plusieurs parcelles

5

contiguës au périmètre de convention initial. L'objet de leur intégration au périmètre d'étude est qu'il puisse faire l'objet d'une réflexion globale dans le cadre du projet d'aménagement.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Commune 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 par l'EPCI 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 une carte en annexe.*

Il demeure inchangé.

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 Commune, 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 par l'EPCI sur ce périmètre à la réception des DIA correspondantes.

**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 Commune a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le nouveau périmètre de convention intègre désormais la parcelle cadastrée ACA1 afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement envisagé par la Commune.

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 Commune de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Une étude de pré-faisabilité pourra être menée par l'EPF si la Commune et/ou la Communauté de communes le sollicitait sur les parties qui les concernent.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;

- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
  - d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.
- Le droit de préemption sera délégué à l'EPF par l'EPCI sur ce périmètre à la réception des DIA correspondantes.

**ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER.**

*Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 14.1 de la convention initiale est ainsi réécrit*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 800 000 € HT).

**ARTICLE 4. MODIFICATION DE LA DUREE**

*Le premier alinéa de l'article 16 de la convention initiale est remplacé par les dispositions suivantes :*

La convention est échu(e) au 31 juillet 2019.  
 Avant cette échéance, les actions à mener sont les suivantes :

- Par la Commune : réalisation du projet de logements
  - Par l'EPF : finalisation des acquisitions via l'expropriation si nécessaire
- Les autres dispositions demeurent inchangées.

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

La Commune Rivedoux-Plage  
 représentée par son Maire

**Patrice RAFFARIN**

L'Établissement Public Foncier  
 représenté par son Directeur Général,

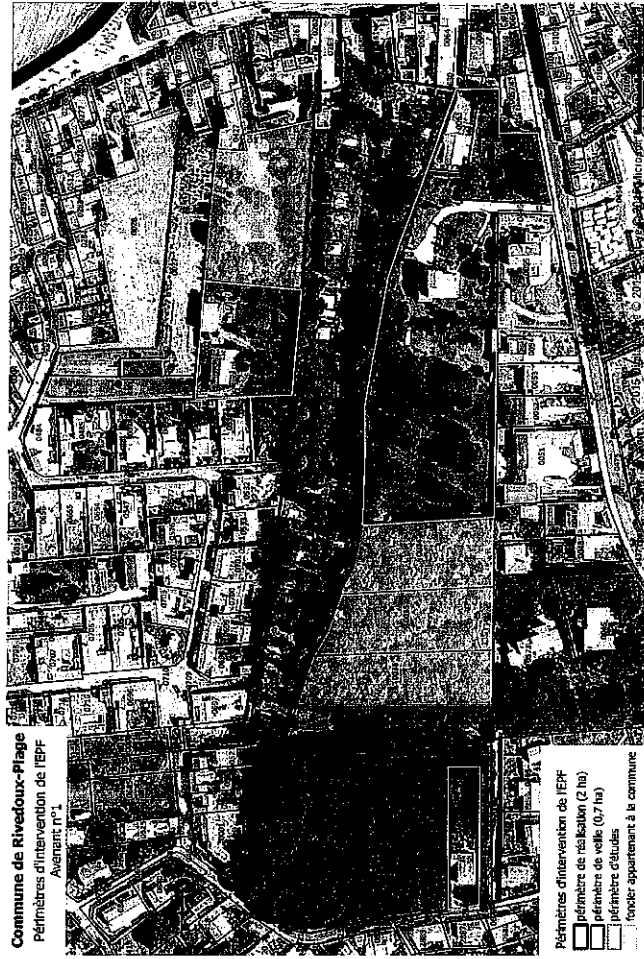
**Philippe GRALL**

La Communauté de Communes  
 de l'Île de Ré  
 représentée par son Président,

**Lionel QUILLET**

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-004





**CONVENTION DE PROJET DE MAÎTRISE FONCIÈRE  
DU SITE « LE QUARTIER DU CHATEAU » À RIVEDOUX-PLAGE  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 10 - 001**

ENTRE

**LA COMMUNE DE RIVEDOUX-PLAGE  
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'ÎLE DE RÉ**

ET

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

Entre

La commune de Rivedoux-Plage, dont le siège est 40, avenue Gustave Perreau (17940) Rivedoux-Plage, représentée par Monsieur Patrice RAFFARIN, son maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°10 en date du 1<sup>er</sup> mars 2013, ci-après dénommée « Commune » ;

La Communauté de Communes de l'Île de Ré dont le siège est 3, rue du Père Ignace 17410 Saint-Martin de Ré, représentée par Monsieur Lionel QUILLET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n°18 en date du 28 février 2013, ci-après dénommée « Communauté de Communes » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Connétable, 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 agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA - 2013 - 07 en date du 5 mars 2013, ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part

RR AS 1

## PRÉAMBULE

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPFF 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'EPFF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPFF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPFF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPFF 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'EPFF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPFF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPFF 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'EPFF 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 Communauté de Communes de l'Île de Ré

Le territoire de l'Île de Ré accuse globalement un retard en matière de production de logement social, qui s'explique en partie par la difficulté à dégager du foncier constructible pour ce type d'opération d'une part, et à équilibrer financièrement les opérations grevées par le coût élevé du foncier d'autre part.

RR AS 2

Le Porter à la Connaissance de l'État, réalisé dans le cadre de la révision du Schéma Directeur et l'élaboration du SCOT de l'île de Ré, indiquait que pour réaliser les objectifs du Schéma Directeur en tenant compte du rattrapage de déficit de production de la période passée, **le nombre total de logements sociaux sur l'île de Ré doit atteindre 1 400 à l'horizon 2020.**

La traduction opérationnelle de cet objectif nécessite donc une maîtrise foncière des collectivités compétentes, et en premier chef de la Communauté de Communes de l'île de Ré, compétente en matière de logements sociaux depuis le 11 juillet et le 25 février 2010 pour les opérations portant sur plus de 20 logements.

C'est pourquoi un partenariat avec l'EPF PC est apparu nécessaire pour permettre à la Communauté de Communes de l'île de Ré de supporter de tels investissements et de mener à bien ses projets en matière de logement locatif social.

Ainsi, en date du 7 juillet 2010, la Communauté de Communes a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre annexée à la présente (annexe n°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 et la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

### **La commune de Rivedoux-Plage**

Située à l'entrée de l'île de Ré, au pied du pont, la commune de Rivedoux-Plage s'étend sur 452 hectares cernés par la mer au nord, au sud et à l'est. Sa situation géographique toute particulière, première commune en arrivant du pont à proximité de la ville de La Rochelle, en fait un lieu de résidence privilégié. Sa deuxième particularité est liée à son insularité. Comme tous les territoires insulaires elle passe d'un territoire aux caractéristiques rurales en hiver, avec une population de 2 366 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2013), à un territoire urbain en période estivale avec près de 7 000 résidents au plus fort de la saison touristique.

Souhaitant accélérer la mise en œuvre de l'opération de mise en valeur du centre bourg qu'elle avait initiée en 1997, la commune de Rivedoux-Plage a approuvé en 2007 la prise en considération du nouveau périmètre d'aménagement de l'ensemble du quartier dénommé « Le Quartier du Château », seul moyen d'assurer, à terme, la mise en œuvre des équipements nécessaires à la valorisation de cet îlot du centre bourg (préservation de la cohérence villageoise, développement de la centralité, création d'équipements sportifs et d'un parking sous verdure, réalisation de logements locatifs sociaux). La nécessité de répondre aux besoins de logements permanents, comportant au minimum 20 à 25 logements sociaux, est devenue une évidence. Le territoire communal accuse en effet un net retard en matière de logement social (seulement 4 logements réalisés et 11 qui devraient être achevés fin 2014 / début 2015). Ce déficit en matière de logements sociaux et la nécessité d'y pourvoir dans les meilleurs délais impliquent une maîtrise foncière, et en premier lieu, de la communauté de communes de l'île de Ré, compétente pour toute opération d'au moins 20 logements.

La démarche engagée par la commune, a déjà permis l'acquisition par la voie amiable de plusieurs parcelles situées au cœur du périmètre d'aménagement. La négociation engagée avec les autres propriétaires s'est poursuivie mais n'a pu aboutir pour les parcelles restantes. La procédure d'expropriation a donc été initiée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2010 mais n'a pas donné lieu à une déclaration d'utilité publique.

RR 3

L'objectif prioritaire de l'aménagement porte sur la réalisation de logements locatifs sociaux qui contribuent aux objectifs de mixité sociale et favorise le maintien et le développement de la vie à l'année sur l'île.

Le deuxième objectif vise à répondre aux besoins en équipements sportifs couverts et accessibles aux personnes à mobilité réduite par la création notamment de tennis couverts. Le transfert des trois courts de tennis de plein air, situés actuellement en zone UB, libèrera par ailleurs une entité foncière dont le devenir pourrait ainsi être orienté vers la réalisation potentielle d'habitat.

Le troisième objectif s'attache à préserver et valoriser l'ensemble boisé classé des Chênes Verts en mettant l'accent sur l'attractivité de cet espace significatif aujourd'hui privé. Son entretien et son aménagement en parc public permettra à la population rivedousaise de bénéficier d'un écrin boisé exceptionnel.

C'est pourquoi un partenariat avec l'EPF PC et la Communauté de communes de l'île de Ré est apparu nécessaire pour permettre à la Commune de Rivedoux-Plage de supporter de tels investissements et de mener à bien son projet en matière de logement locatif social et d'équipements publics.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013 et s'inscrit également dans les obligations contractuelles de la convention cadre n° CC 17 - 10 - 001 signée entre la Communauté de Communes et l'EPF PC le 7 juillet 2010.

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

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

La présente convention a pour objets de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Commune, la Communauté de Communes de l'île de Ré et l'EPF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté de Communes 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, de la Commune, et de la Communauté de Communes et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

### **ARTICLE 2. — LE RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC - 17 - 10 - 001**

La Communauté de Communes rappelle que, sur l'emprise foncière liée à l'opération de logements sociaux, la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC - 17 - 10 - 001 signée le 07 juillet 2010.

RR 4

### **ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

La Communauté de Communes et la Commune conviennent de retenir le secteur du « Quartier du Château » (repéré en annexe n°2) 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 s'inscrit :

- en phase de réalisation foncière (périmètre rouge) ;
- en phase pré-opérationnelle de veille foncière (périmètre vert).

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

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 un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

### **ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

#### **4.1. Les engagements des partenaires**

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune, la Communauté de Communes et l'EPFF 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 propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

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

#### **4.2. Les engagements de la Commune**

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

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement (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 :
  - 2013 : Mise en œuvre d'un projet de quartier –  
Tranche 1 : désenclavement de l'îlot – aménagement et accessibilité, cheminements en liaison avec le port et le front de mer pour renforcement de l'attractivité du centre bourg.
  - 2014 : Désenclavement du cœur d'îlot – remaniement parcellaire et logement social
  - 2015 : Mise en œuvre d'une première opération d'habitat en densification.
  - 2016 : Mise en œuvre d'un projet de quartier  
Tranche 2 : Création d'équipements sportifs publics (tennis couverts et aire de sports de plein air).
  - 2017 : Préservation de l'ensemble boisé classé des Chênes verts – Mise en valeur et accent sur l'attractivité de cet espace significatif.

PR / AS

- ◆ 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 ;
- ◆ demander que l'EPFF PC soit désigné bénéficiaire de la procédure d'utilité publique ;
- ◆ 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 locataires 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 ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par 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 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projets ne répondant pas 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.

#### **4.3. Les engagements de la Communauté de Communes**

La Communauté de Communes s'engage à réaliser :

- ◆ une opération d'habitat comprenant un minimum de 20 logements locatifs sociaux ;
- ◆ la contractualisation avec un bailleur ou le cas échéant avec un aménageur pour l'année 2014 ;
- ◆ le début des travaux au cours de l'année 2015

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté de Communes et la Commune respectent, 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

PR AS 6

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 0,5 % en zone U,
- 1 % en zone NA.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

b) 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 PC.

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

#### ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE 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 revente 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 DE PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune et de la Communauté de Communes au regard des objectifs prévus dans la présente convention. 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 de 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, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

PR / AS 11

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

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

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet regroupant la Commune, la Communauté de Communes, l'EPF PC et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire de la Commune, 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 Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention de projet ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ 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'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

#### 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'il contient.

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 QUATRE CENT MILLE EUROS liers taxes (1 400 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études, 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.

PR / AS 12

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.

#### **14.2. L'engagement financier de la Commune**

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage :

- ◆ à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ à racheter elle-même ou à faire racheter par un ou des opérateurs, les biens acquis par l'EPFF PC, dans les conditions précisées aux articles 9.2 et 10 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Dans le cas où la Commune déciderait, 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 rembourserait les dépenses acquittées par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération

#### **14.3. L'engagement financier de la Communauté de Communes**

De plus, conformément à sa politique spécifique dans le domaine du logement locatif social, la Communauté de Communes s'engage à acquiescer auprès de la Commune l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération d'au moins 20 logements locatifs sociaux.

#### **ARTICLE 15. — 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 des marchés de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

#### **ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

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

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'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.

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

#### **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'EPFF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF PC doit remettre à la Commune, la Communauté de Communes, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition par l'EPFF PC, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF 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**

A 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 Rivedoux-Plage, le 17 mai 2013, en 4 exemplaires originaux

La Commune  
représentée par son Maire



Patrice RAFFARIN

La Communauté de Communes  
de l'Île de Ré  
représentée par son Président,



Lionel QUILBAULT

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 / 07 en date du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention-cadre

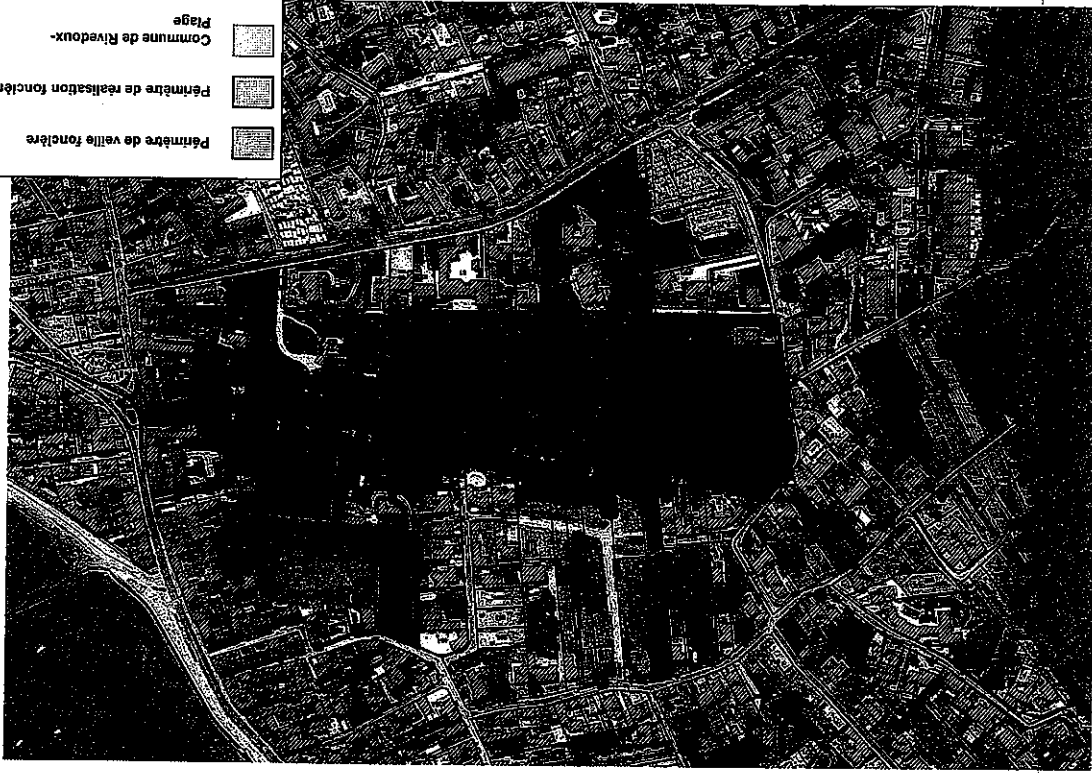
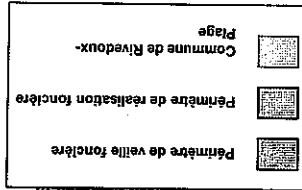
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°3 : Orientations d'aménagement

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



## Convention projet Commune de Rivedoux-Plage



**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Délibération n° CA-2016- *AA***

**Approbation du projet : avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (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 opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 11 mai 2010  
et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :  
avenant n°1 : 16/05/2013, avenant n°2 : 23/01/2014

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE EN L'ETAT le projet d'avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Terroquets-Boiffiers)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 11 mai 2010, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

**-Objet :** Quartiers "sur Moreau" et "Terroquet/Boiffiers"

**-Signature initiale :** 11/05/2010

**-Echéance :** 10/05/2016

**-Montant maximal :** 2 000 000,00 €

**-Dépenses effectuées :** 1 474 722,31 €

**-Cessions effectuées :** 0,00 €

**-Dépenses en stock :** 1 474 722,31 € Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 1 444 173,20 €

**-Surfaces :** 73134 m<sup>2</sup> dont 73134 m<sup>2</sup> restants après cessions

**Description de l'avenant :**

**-Objet :** Terroquets-Boiffiers

**-Montant :** Inchangé

**-Durée :** échéance au 31/12/2017

**-Périmètres :**

Périmètre d'études :

Inchangé

Périmètre de veille :

Inchangé

Périmètre de réalisation :

Inchangé

Les acquisitions réalisées sur la convention initiale sont effectuées depuis début 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de pré-faisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.

Il est donc proposé d'acter l'impossibilité pour la commune de réaliser un projet sur la partie du site impactée, avec un rachat de ceux-ci avant fin 2016 mais sans pénalités pour non-réalisation de projet, pour un montant de 810 000€ environ.

Pour la partie restante, pour partie en périmètre de TVA à 5,5%, un appel à projets serait préparé par l'EPF. Pour celle-ci, il est proposée de prolonger la durée de portage.



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION PROJET  
N°CP 17-10-008  
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE  
« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »  
ENTRE  
LA COMMUNE DE SAINTES  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-  
CHARENTES**

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville- square André Maudet-BP 139 - 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° ..... en date du .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 107 Boulevard 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° CA-2016-..... du .....

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



Avenant n°3 à la Convention projet n° 17-10-008 avec la Commune de Saintes V.1

## PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La durée maximale de la convention suite à l'avenant 2 signé le 23 janvier 2014, était portée au 10 mai 2016. L'avenant 2 venait modifier les engagements de la commune de la manière suivante :

- Au cours de l'année 2014 : rachat par la commune d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF pour cette opération
- Au plus tard le 10 mai 2016 : rachat par la commune du solde des biens

En 2014 et en 2015 suite à l'analyse des fonciers et de l'étude de faisabilité réalisée, il s'est avéré qu'une partie du foncier acquis était inclus dans le périmètre de captage rapproché du Lucérat (eau potable). Par ailleurs, ces mêmes fonciers sont inclus dans la Tram Verte et Bleu au titre du SCOT de la Saintonge Romane. La présence de ce captage et le SCOT viennent limiter l'urbanisation potentielle du secteur, il a été préconisé de lancer des études complémentaires (étude pluviale, analyse de l'impact sur l'environnement, saisie de l'hydrogéologue de l'ARS...) visant à déterminer la capacité d'urbanisation du foncier.

A contrario, au Nord de la zone, les fonciers communaux et propriétés de l'EPF sont inscrits dans le périmètre de la TVA réduite à 5,5% en raison de la présence d'un quartier PRU.

Début 2016, La Ville de Saintes étant engagée dans la réalisation des études programmées, il est proposé que la convention soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2017.

La Ville de Saintes s'engage par ailleurs au rachat avant fin 2016 des fonciers concernés par le périmètre de captage indiqués sur la carte en annexe.

L'EPF accompagnera si nécessaire la Ville de Saintes dans la réalisation d'étude de pré-faisabilité sur les fonciers qui pourront être cédés à un opérateur dans le cadre d'un appel à projets visant la production de logements.

Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €, il est prévu un rachat par la Ville de Saintes des fonciers « non urbanisés » pour un montant de 811 314,86 €.

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

### ARTICLE 1 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Ville de Saintes s'engage à lancer toutes études visant à déterminer la capacité des terrains à accueillir un projet de production de logements avant le 31/12/2016.

Sur la base de ces études l'EPF pourra accompagner la Ville dans l'analyse de la pré-faisabilité technique et financière nécessaire au lancement d'un appel à projets en vue de la cession des fonciers à un opérateur.



Avenant n°3 à la Convention projet n° 17-10-008 avec la Commune de Saintes V.1

**ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION**

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/12/2017, sous réserve du rachat par la Ville de Saintes de foncier identifié dans la carte jointe avant le 31/12/2016.

Au-delà du 31/12/2017 et faute d'un projet de cession à un opérateur, la Ville de Saintes s'engage au rachat du foncier encore propriété de l'EPF.

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

La Ville de Saintes  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Jean Philippe MACHON

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Carte des fonciers visés par un rachat de la collectivité avant le 31/12/16  
Annexe n°2 : Convention PROJET n°CP 17-10-008 et les avenants n°1 et 2

**Projet**

Avenant n°3 à la Convention projet n° 17-10-008 avec la Commune de Saintes  
V1

Commune de Saintes  
Secteur Sur Meseau - Périmètres d'interventions de l'EPF





**AVENANT N°2**  
**À LA CONVENTION PROJET**  
**N° CP 17-10-008**  
 RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE  
 « SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET / BOIFFIERS »  
 ENTRE  
 LA COMMUNE DE SAINTES  
 ET  
 L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
 DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est – Hôtel de Ville - Square André-Maudet – BP 139 – 17107 Saintes cedex – représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2013, 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 – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 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-2013-27 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière puis un avenant n°1 (annexes n°1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants éventuels s'élève à six ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention a été prolongée par avenant au 31 octobre 2013.

L'EPF PC s'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173,20 € HT. Au 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 475 495,89 € HT.

Conformément aux dispositions figurant dans l'avenant n°1, la commune a précisé son programme et l'échéancier prévisionnel de cession du foncier par l'EPF PC et de réalisation de l'opération.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte ces éléments.

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel ci-après annexé (annexe n°2).

Il est rappelé que la commune s'est engagée sur le principe d'un rachat :

- au cours de l'année 2014 : d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF PC pour cette opération ;
- du solde des biens au plus tard en 2016 avant l'échéance de la convention.

### ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 10 mai 2016 dans les limites fixées par la convention initiale.

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, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à SAINTES, le 23 JAN. 2014, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes  
représentée par son Maire,



Jean ROUGER

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

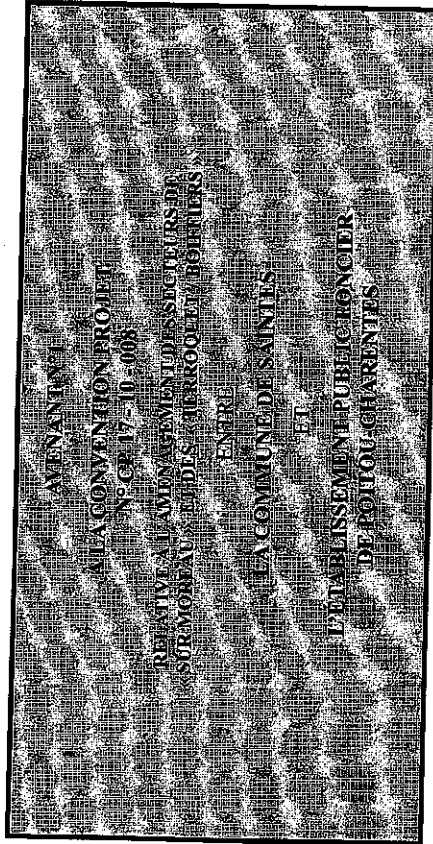
Philippe GRANL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON N° 2013/31  
du 1<sup>er</sup> octobre 2013.

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008 et avenant n°1

Annexe n°2 : programme et échéancier

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est - Hôtel de Ville - Square André-Maudot - BP 139 - 17107 Saintes cedex - représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2013,  
ci-après dénommée « la commune ».

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-10 en date du 5 mars 2013,  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008  
Avril 2013

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008  
Décembre 2013



## PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière (annexe n°1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants éventuels s'élève à six ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention s'achève le 10 mai 2013.

L'EPF PC s'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173 €. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 474 911 €.

La commune a lancé les études début 2011 dans la perspective de l'aménagement du secteur de « Sur Moreau ». La présentation aux élus de la dernière étude portant sur ce site est intervenue le 27 février 2013. Suite à ce comité de pilotage, l'EPF PC et la commune ont convenu de préparer un avenant détaillant le calendrier de réalisation de l'opération et de cession du foncier acquis par l'EPF PC en vue du prochain conseil d'administration de l'EPF PC en juin 2013.

Cet avenant précisera les actions envisagées par la commune pour racheter, ou faire racheter par un tiers désigné suite à appel à projet, le foncier acquis par l'EPF PC d'ici l'échéance de la convention prévue en 2016.

Le présent avenant a pour objet de modifier légèrement le périmètre ainsi que de poursuivre la convention jusqu'à son terme initial en 2016.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention et de la durée d'exécution.

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel qui sera précisé dans l'avenant n°2 à la convention qui sera signé avant le 31 octobre prochain.

Il est précisé dès à présent que la commune se fixe le principe d'un rachat par la commune ou par un opérateur désigné par elle après consultation :

- au cours de l'année 2014 ; d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF PC pour cette opération ;
- avant la fin de l'année 2016 ; du solde des biens portés par l'EPF PC.

*IK*  
*bs*

### ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC est ainsi modifié. La parcelle DE 0006 est incluse au périmètre initial de réalisation foncière (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, de façon tout à fait exceptionnelle 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 durée notamment).

Les modalités d'intervention de l'EPF PC et le découpage en phases opérationnelles et pré-opérationnelles qui en découlent évolueront au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et après validation du comité de pilotage.

### ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Dans l'attente de l'avenant n°2 à la convention, l'exécution de la première phase de la convention est prolongée jusqu'au 31 octobre 2013.

Fait à **Poitiers**, le **16 MAI 2013**  
en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes  
représentée par son Maire,

*[Signature]*

Jean ROUGER

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

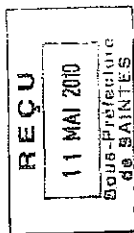
*[Signature]*

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ  
N° 2013 / 08 du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008

Annexe n°2 : Plan du périmètre d'intervention



**CONVENTION PROJET**  
N° CP 17-10-008

**RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE**  
**« SUR-MOREAU » ET DES « TERROQUET / BOIFFIERS »**

ENTRE

**LA COMMUNE DE SAINTES**

ET

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

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est -- Hôtel de Ville - Square André-Maudet - BP 139 - 17107 Saintes cedex -- représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 février 2010,

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 à -- Immeuble le Cornétacle, 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-2010-06 en date du 3 mars 2010,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

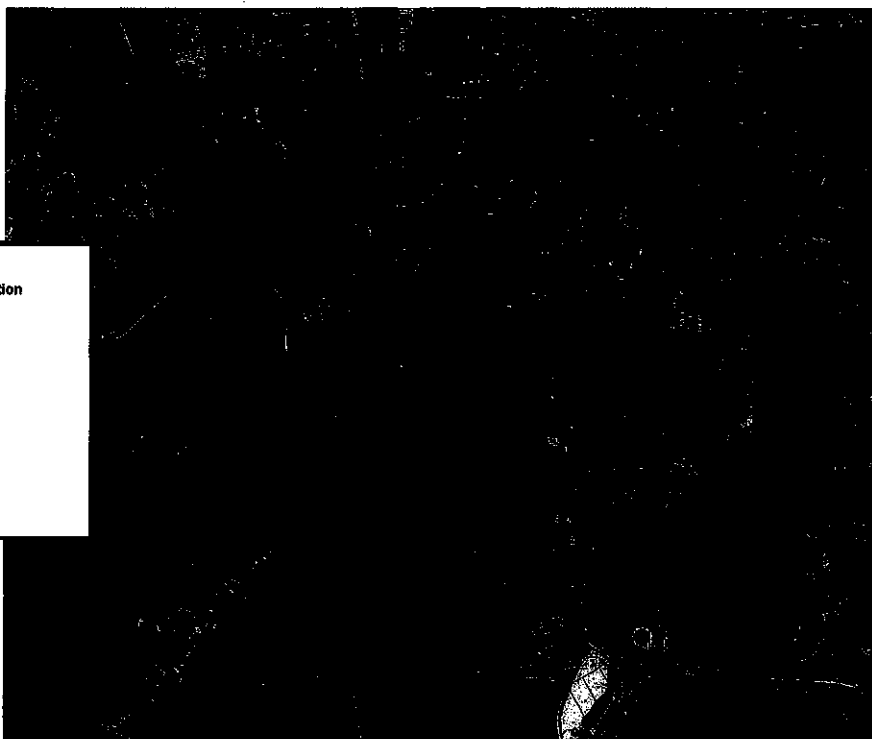
*Handwritten initials: MR and a signature.*



## Avenant n° 1 Convention projet Commune de Saintes

Annexe n°2

	Périmètre initial de réalisation foncière
	Périmètre initial de veille foncière
	Extension du périmètre de réalisation foncière
	Acquisition EPF PC
	Commune de Saintes



# PRÉAMBULE

## La Commune de Saintes

Capitale de la Saintonge, Saintes couvre une surface d'environ 4 440 hectares pour une population de 25 592 habitants en 1999 selon l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Une estimation de l'INSEE 2007 montre une croissance de la population de 0.50% annuelle ce qui porterait le nombre d'habitants à 26 770 en 2008.

Située au centre du département de Charente-Maritime, elle est le carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires.

L'organisation de la commune est déterminée par le fleuve de la Charente qui la sépare en 2 rives. La rive gauche accueille le centre historique depuis plus de 2 000 ans, et la rive droite, les anciens faubourgs ainsi que les activités ferroviaires depuis la fin du 19ème siècle. La richesse de son patrimoine architectural a conduit la commune à mettre en place un Secteur Sauvigné et une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Le sous-sol de la commune est d'autre part doté de nombreuses richesses archéologiques.

On note la présence importante de zones naturelles remarquables de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) et de zones inondables faisant l'objet d'un classement Nantua 2000. Deux Plans de Prévention des Risques Naturels sont en cours de révision : le premier sur les inondations par débordement de la Charente et le second sur les risques Mouvements de Terrains liés à la présence de carrières rive gauche en particulier.

A l'échelle du territoire, la commune de Saintes fait partie :

- du Pays de Saintonge Romane qui compte 70 communes pour 78 436 habitants en 1999 ;
- de la Communauté de Communes du Pays Santon qui couvrent 18 communes pour 40 239 habitants en 1999.

En regroupant l'essentiel des activités économiques, commerciales et administratives du territoire, la commune de Saintes joue le rôle de ville centre. Il en résulte une attractivité forte qui se traduit notamment par une dynamique démographique positive, une pression immobilière et foncière de plus en plus importante ainsi qu'une urbanisation de plus en plus tournée vers un modèle pavillonnaire consommateur d'espace, peu adapté au fonctionnement urbain de la ville et en inadéquation avec les grands principes de développement durable soutenus par la Ville

La commune de Saintes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 septembre 2005. Ce PLU n'est cependant pas en mesure de proposer dans sa conception actuelle des solutions adaptées pour maîtriser l'urbanisation dans une optique de développement durable.

Cette problématique se traduit notamment par la présence de nombreuses zones à Urbaniser (AU) sur lesquelles le PLU ne propose aucune orientation d'aménagement. Ces secteurs libres d'urbanisation représentent près de 120 hectares sur lesquels il apparaît indispensable de planifier et d'anticiper le développement et les aménagements futurs.

En outre, le Programme de Rénovation Urbaine (PRU), en cours de réalisation sur trois grands quartiers de la ville (Boiffiers/Bellevue, La Fenêtre, Le Vallon) est en lien avec les principaux secteurs d'urbanisation future de la commune. Il est donc nécessaire d'articuler les objectifs du PRU dans les futurs projets.

Les secteurs de Sur Moreau et des Teroquet / Boiffiers, d'une surface de plus de 50 hectares, ont été identifiés comme des secteurs AU à enjeux au regard de leurs caractéristiques :

- proximité forte avec le PRU Boiffiers / Bellevue ;
- situation d'interface entre l'espace rural et l'espace urbain ;
- positionnement en entrée de ville (Sur Moreau) dans un cadre paysager remarquable (présence d'une ZPPAUP, nombreux cônes de vues, topographie intéressante...);
- extension urbaine à l'ouest et en périphérie du centre ville.

*Handwritten signature*

Il s'agit bien d'aménager une frange urbaine sur laquelle aucune orientation d'aménagement n'a encore été définie.

La Ville de Saintes souhaite anticiper cette urbanisation dans le cadre d'un projet d'éco-quartier qui répondrait aux problématiques actuelles de mixité, de densité, d'économie d'énergie, de limitation de l'étalement urbain et donc d'un développement soutenable.

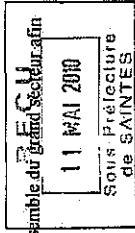
En outre, la réflexion porte sur tout le grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers sur lequel plusieurs emprises foncières sont en voie de mutation et représentent des zones de potentialités urbaines intéressantes.

Sur les terrains à urbaniser de Sur Moreau, une politique foncière plus ancienne a déjà permis de maîtriser près de 60% du foncier.

Les liaisons urbaines représentent également un enjeu important : l'avenue de Salntonge (entrée de ville la plus paysagère de la commune) et l'avenue de Tombouctou sont les deux principaux axes de liaison et de desserte du grand secteur sur lesquels le projet urbain devra s'appuyer.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et problématiques, la Ville va engager une étude urbaine dont l'objectif est de définir un projet urbain cohérent.

Ce travail doit être corrélé à une politique de veille et de maîtrise foncière sur l'ensemble du territoire afin d'anticiper dans les meilleures conditions la mise en œuvre de ce projet.



## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF-PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions-foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, 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.

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

L'EPFF PC, pour insérer 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.

\* \* \*

L'opération envisagée respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social avec une approche qualitative du projet.

L'EPFF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire de la Commune visant à l'aménagement d'un éco-quartier à vocation principale d'habitat durable sur le secteur « Sur Moreau ».

## **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 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.

### **ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES**

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- la mise en œuvre d'une opération d'habitat durable intégrée dans le paysage ;
- la prise en considération des enjeux en termes de trames bleues et vertes ;
- la mise en valeur de cette entrée de ville porteuse d'une identité forte.

### **ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

La Commune a décidé de retenir les secteurs de « Sur Moreau » et des « Terroquet / Boiffiers » comme périmètre à enjeux.

*Handwritten signature*

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPFF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle : périmètre vert, de veille foncière correspondant au périmètre de l'étude urbaine programmée d'ici 2011 ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements actuels du PLU sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

### **ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

#### **4.1. 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 c/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou de 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 s'engage à :

- ◆ définir sur le site de réalisation foncière, un projet d'aménagement durable visant une moindre consommation d'espace et un principe de mixité sociale et fonctionnelle sur un principe d'une densité d'habitat minimum de 20 logements/hectare dont 30% de logements sociaux et 25% d'espaces publics (ces orientations seront ajustées en fonction des conclusions des études urbaines) ; (principes à valider)
- ◆ lancer les études urbaines sur le périmètre pré-opérationnel d'ici 2011 afin, notamment, de préciser un ou plusieurs périmètres d'intervention foncière ;
- ◆ assurer une veille foncière active sur l'ensemble des deux périmètres ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC, les DIA sur l'ensemble des périmètres vert et rouge ;
- ◆ déléguer à l'EPFF PC, le DUP dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la présomption ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par 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 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet 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 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPFF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens acquis par l'EPFF PC, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. 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.

*Handwritten signature*

#### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune et en complément des études urbaines réalisées par cette dernière :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

#### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES FONCIÈRES PRÉALABLES DE L'EPF PC

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial des périmètres identifiés :

- ◆ recherche et identification des copies 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 et doit s'articuler avec les études urbaines engagées par la Commune.

#### ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPF PC s'engage à assurer une veille foncière sur le périmètre indiqué pré-opérationnel (annexe n°1) et n'interviendra que de façon ponctuelle, après accord de la Commune.

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 s'engage à transmettre à la Commune les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

#### 6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC s'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet (le responsable du Service Foncier) sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

Convention Projet EPF PC - Saines n° CP - 17 - 10 - 088  
10 mai 2010

#### 6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal déléguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.212-22, L.212-23 et L.212-23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre retenu

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la Commune fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auxquels elle souhaite que l'EPF PC donne suite.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

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.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.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'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. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

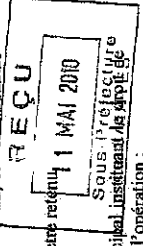
En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

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

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.

Convention Projet EPF PC - Saines n° CP - 17 - 10 - 088  
10 mai 2010



12  
125

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPFF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.  
Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

#### **ARTICLE 8. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPFF PC**

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de remise en état du site ou de l'archéologie préventive en préalable à la réalisation du projet de la Commune et en assume l'entière responsabilité.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPFF PC.

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

#### **8.1 Déroulement de l'intervention technique**

L'EPFF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

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

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPFF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

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

#### **8.2 Dispositions financières**

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

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPFF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.  
Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPFF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

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

#### **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'EPFF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, 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.

1 R AT

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.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPFF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPFF 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 et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Commune dédommagera l'EPFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 42 de la présente convention.

#### **9.2. Détermination du prix de cession**

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

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

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF 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<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF 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'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ le montant des travaux réalisés par l'EPFF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPFF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....

- Dépenses :

- impôts et taxes
- assurances
- les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

1 R

AT

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 monétaire 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 4.2 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'EPFF PC.

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

#### ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE 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 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'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

#### ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'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 présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera 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'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

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

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention 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 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 ;
- ♦ représenter le périmètre pré-opérationnel en fonction des conclusions des études urbaines ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ♦ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il 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 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 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'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.

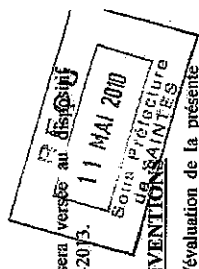
En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référéntiels fonciers, cartographies, ...).

#### ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

##### 14.1. 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 deux millions d'euros (2 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.



1/2 145

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- ♦ la totalité du coût du volet foncier des études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;
- ♦ la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

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, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

#### 14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- ♦ prise en charge des études pré-opérationnelles ;
- ♦ mise en conformité du PLU si nécessaire afin d'intégrer les orientations d'aménagement et d'assurer la faisabilité du projet ;
- ♦ suivi technique du projet opérationnel après revente du foncier à l'opérateur afin de garantir l'atteinte des objectifs de développement durable ;
- ♦ dans le cadre des politiques d'aménagement, d'habitat et de développement durable menées au niveau du Pays, de la Communauté de Communes et de la Ville, les modalités d'aides dans les différents domaines d'intervention sont en cours de réflexion et de définition ;
- ♦ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ♦ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

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

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

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

#### ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 6 ans.

À l'issue de la première phase correspondant à l'acquisition foncière du périmètre de réalisation foncière et de veille foncière sur le périmètre pré-opérationnel, un avenant validera le passage à la phase suivante. À défaut, il est mis fin de plein droit à 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 de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard dans les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

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 ;

1/2 12 45

- ♦ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

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

11 MAI 2010  
Saine Procédure

#### ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA 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 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 Saines, le 10 mai 2010 en 3 exemplaires originaux

11 MAI 2010

La Commune de Saines  
représentée par son Maire



L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du  
Contrôleur Général  
Économique et Financier  
N° 31 en date du 3 mars 2010

Jacques CLAUDÉ

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

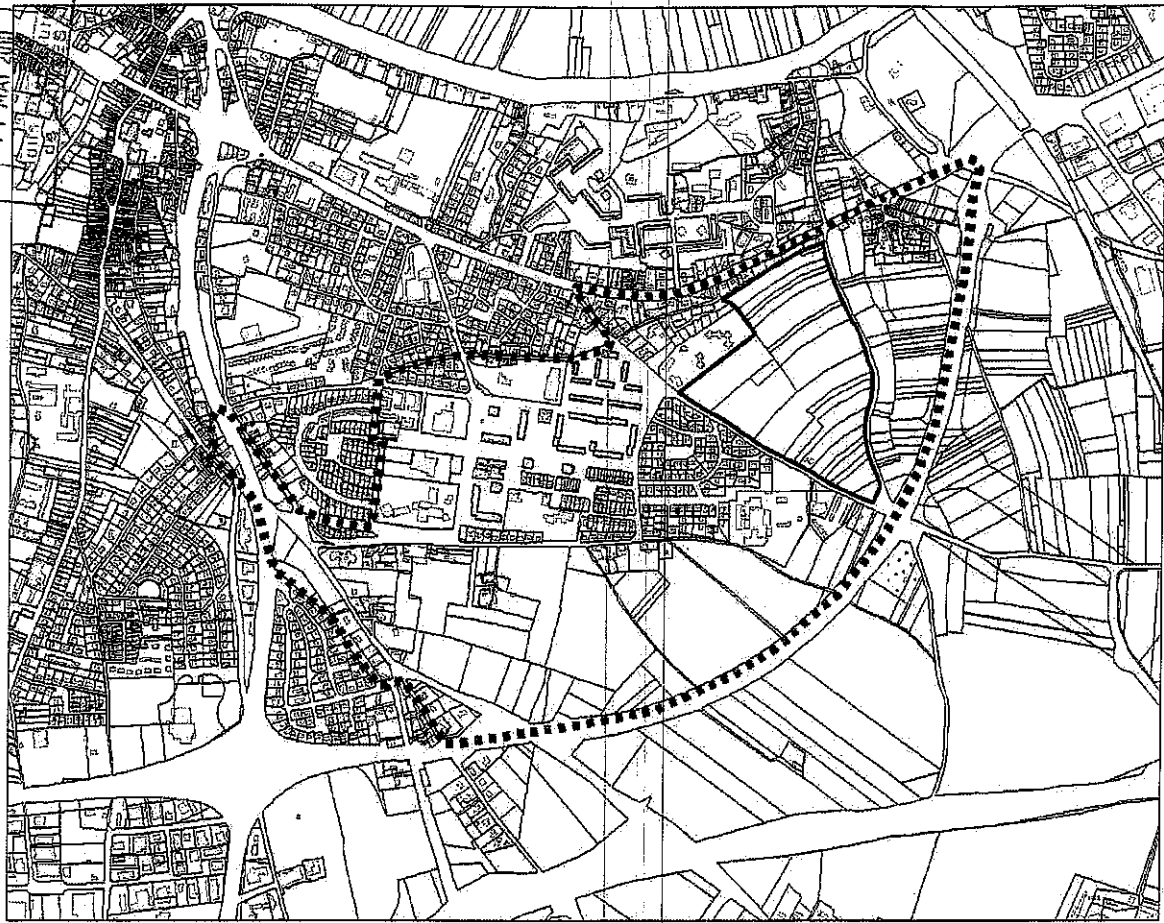
Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

1/2 12 45



Secteur Boiffiers/Terroquet - Sur Moreau :  
périmètres de réflexion et de maîtrise foncière

RECU  
11 MAI 2010

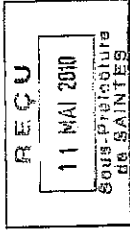


phase pré-opérationnelle  
phase de réalisation foncière

1/10 N A M  
0 50 100 200 Mètres

1/10

## Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPPF de Poitou-Charentes (EPPF PC)



### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1 :

L'EPPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

#### Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

#### Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPPF et de la Commune.

#### Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

#### Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

#### Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

*NR*

*NR*

**Article 7 :**

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPFF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.  
La Commune se désiste de tout recours contre l'EPFF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

**Article 8 :**

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPFF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

**Article 9 :**

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPFF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPFF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPFF PC.

**Occupation des biens**

**Article 10 :**

Si les biens acquis par l'EPFF PC sont occupés, la Commune peut recourir à sa charge la gestion de l'occupation et d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

**Article 11 :**

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPFF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquant. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPFF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.  
En conséquence, lors de la revente par l'EPFF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

**Article 12 :**

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quitte-à-donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPFF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

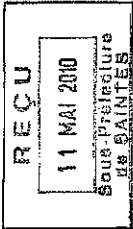
1/R  
AT

**Article 13 :**

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

**Article 14 :**

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPFF PC, sauf accord express entre l'EPFF PC et la Commune.



**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPFF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

**Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPFF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

00000

1/R

AT

## L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité. Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 29 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

11 MAI 2010

Sous-Direction  
des BÂTIMENTS

### A. La préparation des programmes de travaux

#### L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :

La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols...).

La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, mètre, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

### B. La réalisation des travaux

#### Les études opérationnelles

#### L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :

L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.

La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

#### Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures.	
L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.	
Le recyclage éventuel des produits sains sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention).	Le réseau primaire du futur projet.
Le rescindement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
- par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation,	
- par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

(16. 105

La renaturation du site.	Les aménagements de type indicatif.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

*Les travaux spécifiques*

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits,) et occultation des ouvertures.	
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016- *A2*

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-12-021 entre la Commune de Étaules, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes (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 cadre CC 17-09-002 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique signée le 19 avril 2010

Vu la Convention opérationnelle n°CCA 17-12-021 entre la Commune de Étaules, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 27 décembre 2012, en application de la convention cadre n°CC 17-09-002

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-12-021 entre la Commune de Étaules, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

*Jean-François MACAIRE*  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

*Michel STOUMBOFF*  
Michel STOUMBOFF

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 17-12-021 entre la Commune de Étaules, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Opération de logements)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CCA 17-12-021 entre la Commune de Étaules, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 27 décembre 2012, en application de la convention cadre n°CC 17-09-002, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

**-Objet** : Maîtrise foncière de la zone d'habitat "Les Niels"

**-Signature initiale** : 27/12/2012

**-Echéance** : 26/12/2017

**-Montant maximal** : 900 000,00 €

**-Dépenses effectuées** : 353 475,28 €

**-Cessions effectuées** : 0,00 €

**-Dépenses en stock** : 353 475,28 €

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €

**-Surfaces** : 16044 m<sup>2</sup> dont 16044 m<sup>2</sup> restants après cessions

**Description de l'avenant** :

**-Objet** : Opération de logements

**-Montant** : Inchangé

**-Durée** : échéance au 31/12/2016

**-Périmètres** :

Périmètre d'études :

Inchangé

Périmètre de veille :

Inchangé

Périmètre de réalisation :

Restreint à l'ensemble des parcelles maîtrisées

Le projet initial de la collectivité était la réalisation d'un projet de logement social sur des emprises foncières conséquentes situées au Sud du bourg, dans le hameau dit des Niels.

La Commune avait identifié dans son document d'urbanisme, pour y conduire cette opération, un secteur d'environ 3,5 hectares, Les Niels, classé en zone IAU avec un emplacement réservé de mixité sociale.

Ce projet de logements sociaux est aujourd'hui abandonné, du fait notamment du peu d'appétence des bailleurs pour réaliser une opération sur la Commune.

L'objectif de la Commune est donc désormais de pouvoir aménager sur l'emprise foncière maîtrisée par l'EPF environ 25 lots à bâtir, d'une surface de 400 à 450 m<sup>2</sup> chacun, et de les proposer à la vente à un prix très inférieur à celui du marché. Les bénéficiaires de cette opération seront spécifiquement de jeunes couples, sous conditions d'âges et de ressources. Ce dispositif sera complété par des clauses anti-spéculatives lors de la signature des actes de cession des parcelles.

La date de fin de la convention est donc ajustée en fonction de la date de cession des terrains pour la réalisation de ce projet.





AVENANT N°1  
A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET N°CCA 17-12-021  
DE MAITRISE FONCIERE DE LA ZONE D'HABITAT « LES NIELS »  
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 002

ENTRE

LA COMMUNE DE ÉTAULES

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La **Commune d'Étaules** dont le siège est situé à 27 rue Charles Hervé - 17750 Étaules, représentée par son maire, Monsieur Vincent BARRAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et  
La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique**, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire n° ..... du .....  
Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « la CARA » ;

d'autre part, et  
L'**Établissement public foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 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-2016-..... du .....  
Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part.

Avant n°1 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17-12-021 avec la Commune d'Étaules et la CARA  
Mars 2016

PRÉAMBULE

Par délibérations du 22 novembre 2012 et du 21 décembre 2012, la Commune d'Étaules et la Communauté d'agglomération Royan Atlantique ont, respectivement, décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une démarche de mobilisation et de valorisation d'emprises foncières consécutives situées au Sud du bourg, dans le hameau dit des Niels.

La convention initiale, signée le 27 décembre 2012 pour une durée de 5 ans avec un engagement financier de l'EPF de 900 000 euros, prévoyait la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat permettant notamment de développer le parc locatif social existant sur la Commune et de proposer des logements pour les saisonniers.

La Commune avait identifié dans son document d'urbanisme, pour y conduire cette opération, un secteur d'environ 3,5 hectares, Les Niels, classé en zone 1AU avec un emplacement réservé de mixité social.

L'EPF a procédé à l'acquisition de quatre parcelles dans ce secteur, pour une surface équivalente à environ 1,6 hectares et un montant de 347 304,00 € HT.

Dans le même temps, la Commune s'est rapprochée des bailleurs sociaux afin de les mobiliser sur le projet. Cependant, ces derniers ont indiqué ne pas être en mesure de construire de nouveaux logements sur Étaules, sans pouvoir non plus donner de perspective favorable pour l'avenir.

Devant les difficultés de mise en œuvre de l'opération, la Commune, en lien avec la CARA, a pris la décision de renoncer au programme initial et de s'orienter vers une programmation tournée vers la primo-accession. Il s'agit pour la Commune de favoriser l'implantation de jeunes couples en leur permettant souvent de rester sur leur lieu de vie. L'étude actuellement réalisée par la CARA dans le cadre de la révision du PLH met d'ailleurs en exergue la difficulté des jeunes ménages à investir sur la partie Nord de l'agglomération.

L'objectif de la Commune est donc de pouvoir aménager sur l'emprise foncière maîtrisée par l'EPF environ 25 lots à bâtir, d'une surface de 400 à 450 m² chacun, et de les proposer à la vente à un prix très inférieur à celui du marché. Les bénéficiaires de cette opération seront spécifiquement de jeunes couples, sous conditions d'âges et de ressources. Ce dispositif sera complété par des clauses anti-spéculatives lors de la signature des actes de cession des parcelles.

Par courrier en date du 27 janvier 2016, la Commune a indiqué son souhait de racheter les biens acquis par l'EPF afin de pouvoir engager la réalisation de son projet.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune, la CARA et l'EPF selon les axes suivants :

- Les biens acquis par l'EPF sont cédés directement à la Commune pour le projet décrit ci-dessus avant le 31 décembre 2016, nouvelle date d'échéance de la convention.
- Le périmètre d'intervention de l'EPF est réduit aux biens déjà acquis, son intervention n'étant plus requise sur le reste du secteur.

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

**ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF**

## PROJET VI

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 - LA DÉMARCHE DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°1 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 présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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.

Avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17-12-021 avec la Commune d'Etaules et la CARA Mars 2016

3

## PROJET VI

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

### ARTICLE 2 - MODIFICATION DU PERIMÈTRE D'INTERVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte le redimensionnement du projet de la Commune.*

*En conséquence, l'article 3 - LE PERIMÈTRE D'INTERVENTION est modifié comme suit :*

La Commune, la CARA et l'EPF conviennent de retenir l'emprise des parcelles maîtrisées par l'EPF comme périmètre d'intervention foncière (annexe n°2).

### ARTICLE 3 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Commune concernant la mise en œuvre du projet.*

*En conséquence, l'article 4.2 - Les engagements de la Commune est complété comme suit :*

La Commune s'engage à conduire, dans les trois ans qui suivront le rachat des biens auprès de l'EPF, une opération d'aménagement visant à créer environ 25 lots à bâtir, d'une surface de 400 à 450 m<sup>2</sup> chacun. Ces lots seront proposés à la vente à un prix très inférieur à celui du marché. Les bénéficiaires de cette opération seront spécifiquement de jeunes couples, sous conditions d'âges et de ressources. En outre, ce dispositif sera complété par des clauses anti-spéculatives lors de la signature des actes de cession des parcelles.

### ARTICLE 4 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles échéances du projet.*

*En conséquence, l'article 16 - LA DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2016, date à laquelle la revente à la Commune des biens acquis par l'EPF devra être réalisée.

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

- Revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- Paiement du prix par la Commune ;
- Réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17-12-021 avec la Commune d'Etaules et la CARA Mars 2016

4

**PROJET VI**

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

La Commune d'Etaules  
Représentée par son Maire,

**Vincent BARRAUD**

La Communauté d'agglomération Royan Atlantique  
Représenté par son Président,

**Jean-Pierre TALLIEU**

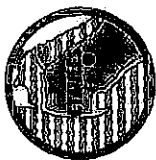
L'EPF de Poitou-Charentes  
Représenté par son Directeur général,

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/....  
en date du .....

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 17-12-021  
Annexe n°2 : Plan et désignation cadastrale du périmètre d'intervention





**CONVENTION D'ADHESION-PROJET N° CCA 17-12-021  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA ZONE D'HABITAT « LES NIELS »**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-09-002**

ENTRE

**LA COMMUNE DE ÉTAULES**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
ROYAN ATLANTIQUE**

ET

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

Entre

La Commune d'Étaules dont le siège est situé à – Mairie 27 rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES – représentée par son maire, Vincent BARRAUD, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal n° 2012/11-002 du 22 novembre 2012,  
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est sinué – 107 avenue de Rochefort 17201 ROYAN cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire n° ..... du

ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération » ;

d'autre part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 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 – 2012 – 07 en date du 27 novembre 2012,  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

*Handwritten signature and initials*

*Handwritten initials*

**PRÉAMBULE**

À travers les orientations de son Programme Local de l'Habitat adopté le 4 février 2008, l'Agglomération Royan Atlantique a défini sa politique du logement :

- Se positionner en tant qu'interlocuteur clé,
- Agir sur le foncier,
- Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre,
- Traiter les besoins particuliers en logement,
- Développer un habitat durable.

Pour assurer la mise en œuvre de son PLH, le 19 avril 2010, l'Agglomération Royan Atlantique a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur son territoire visant à assurer un équilibre social de l'habitat.

Pour l'Agglomération Royan Atlantique, il s'agit de constituer avec l'EPF de Poitou-Charentes :

- ♦ un portefeuille foncier permettant la réalisation de l'objectif PLH de 375 logements locatifs publics selon la territorialisation prévue ;
- ♦ des réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations d'habitat respectant les principes de la mixité sociale (logements locatifs publics, accession à la propriété, logements spécifiques, .....);
- ♦ un outil d'observation foncière.

La convention cadre prévoit que les projets doivent au minimum respecter les engagements ci-après présentés :

- ♦ des opérations d'aménagement (de plus de 60 logements) comprenant au moins :
  - 20 % de logements locatifs publics PLUS et PLAI,
  - 10 % de lots destinés à l'accession sociale à la propriété
- ♦ des programmes mixtes comprenant au moins 50% de FLAI et PLUS (soit pour un programme de 50 logements, un minimum de 25 PLAI/PLUS),
- ♦ des programmes sur lesquels, les tailles et les types de logements sont adaptés aux besoins qui ont été identifiés (mixité PLUS et PLAI dans les logements sociaux, petits logements T2, T3, T4 à privilégier),
- ♦ des projets facilement desservis par les transports urbains,
- ♦ des projets situés prioritairement à proximité du bourg et des commerces,
- ♦ des projets situés prioritairement à proximité des pôles d'emplois,
- ♦ des projets accessibles aux personnes handicapées et en perte de mobilité.

**La Commune d'Étaules**

Étaules est une des communes de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) située sur l'axe La Tremblade – Saunon en Presqu'île d'Arvert.

La commune d'Étaules compte 2 153 habitants en 2008. Sa population est en augmentation depuis 1982 et s'est fortement accrue entre 1999 et 2007 du fait de l'arrivée de nouveaux ménages et notamment de personnes qui viennent y vivre leur retraite.

Elle souhaite mettre en œuvre une opération d'aménagement habitat permettant notamment de diversifier l'habitat en développant le parc locatif social et en proposant également des logements pour les saisonniers.

La commune a identifié dans son PLU (15 mai 2008) une zone de 3,5 ha environ en zone 1AU avec un emplacement réservé (ER 9 : mixité sociale), « Les Niels » pour y conduire une opération de développement de l'habitat et répondre à ces préoccupations.

En lien avec la CARA, la commune a fait appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre de ce projet sur la base des missions suivantes :

- Aider la commune à se définir sur un parti d'aménagement.
- Définir la composition urbaine du projet.
- Définir le programme en détaillant la répartition des différentes catégories de logements et leur financement, en fonction du marché local de l'habitat.
- Définir la faisabilité du dispositif réservant l'accès à la propriété à certaines catégories de ménages.
- Proposer des critères de développement durable / environnementaux à respecter qui peuvent être :
  - gestion de l'eau
  - trame verte
  - déplacements
  - stationnement
  - limites
  - prescriptions paysagères
  - énergie
  - déchets,
  - ...
- Préciser le traitement des espaces publics demandé
- S'attacher à coordonner les relations des partenaires intéressés ou concernés par le futur projet (Etat, Département, Communauté d'Agglomération, concessionnaires des réseaux,...).
- Procéder aux estimations et aux analyses financières prospectives permettant à la commune de valider chaque phase d'élaboration du projet et d'entériner la poursuite de la démarche.

Un premier document d'étape a été présenté aux élus et à la CARA, le 20 septembre dernier prévoyant la construction d'un minimum de 60 logements :

- o 12 à 15 logements sociaux locatifs
- o 6 à 8 logements en accession sociale à la propriété
- o 10 à 15 logements saisonniers
- o 22 à 32 logements privés

Plusieurs scénarii d'aménagement sont à l'étude.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPFF PC. Elle 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.

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

L'EPFF PC, la CARA et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière visant à développer un habitat diversifié sur la zone des Niels.



WS 3 AT

## Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

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

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 09 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 19 avril 2010 entre l'EPFF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvre pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir :

- la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre la réalisation d'un objectif de 60 logements minimum dont 20 % de logements locatifs sociaux ;
- la constitution de réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations d'habitat respectant les principes de la mixité sociale : logements locatifs publics, accession à la propriété, logements spécifiques ;
- l'observation du foncier.

### ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPFF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPFF 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'EPFF PC et de la Communauté d'Agglomération et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF PC seront reversés à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention de l'EPFF PC correspond au périmètre « des Niels » repéré en annexe n°2.

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'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 un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### *4.1. Les engagements des partenaires*

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune et l'EPFF 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.

WS 4 AT

#### 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 à l'issue de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (Document d'étape du 20 septembre 2012 en 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 :
  - 2012-2013 : assistance à maîtrise d'ouvrage et validation du programme par délibération du conseil municipal en concertation avec l'EPF PC et la Communauté d'agglomération ;
  - 2013 - 2014 : consultation aménageur, choix du bailleur ;
  - 2015 : début des travaux ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention et sur la durée de la convention ;
- ◆ faire évoluer le document d'urbanisme permettant à l'EPF PC d'assurer la maîtrise foncière des emplacements réservés inclus dans le périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinsaliation 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 ;
- ◆ racheter elle-même ou 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, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou en présence de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC ou la Communauté d'Agglomération peuvent demander la résiliation de la présente convention.

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

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'arrêtés de DUP (affectation du bien conforme aux motifs de préemption ou 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 imputés lors du calcul du prix de vente du bien.



MS 5 AS

#### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

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

- ◆ 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 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune et de la Communauté d'Agglomération 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 du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

#### 4.4. L'engagement de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération s'engage à mettre à disposition de la Commune les ressources et compétences internes dans la mise en œuvre du projet.

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

#### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage directe 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'EPF 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 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 d'aménagement dite « Les Nivels », inclus dans le périmètre d'intervention.

MS 6 AS

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 les copies des attestations de signature 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 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 n'engagera 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 sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés dans le périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard dix 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 sur la zone des Niels, le Conseil Municipal, déléguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'exerce de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'alléger (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.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou son représentant dûment habilité.

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 se faire assister par 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.

UB 7 AT

La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis 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'arrêt 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. La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF 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**

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 ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront mis à disposition de la Commune. Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

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

Sur le périmètre définis 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 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.

19 8 AC

**Article 13 :**

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

**Article 14 :**

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPFF PC, sauf accord exprès entre l'EPFF PC et la Commune.

**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPFF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

**Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPFF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

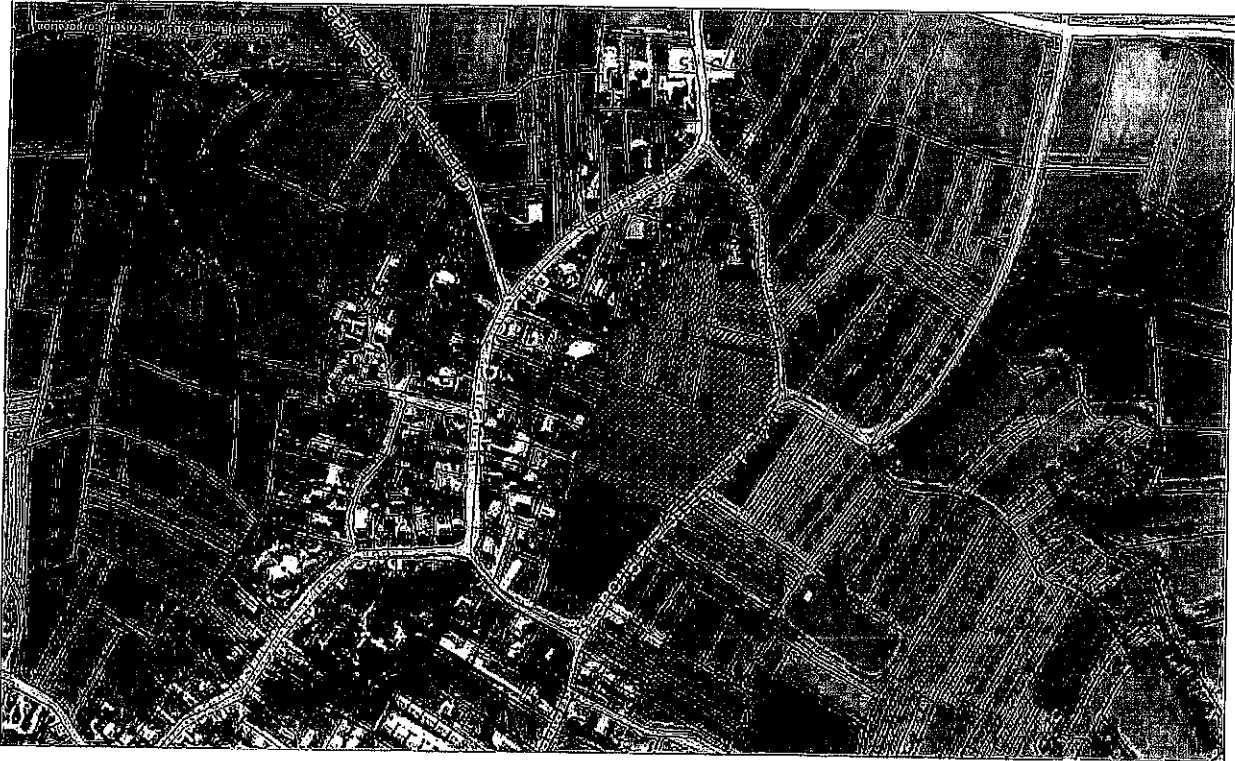
o o o o o

  
VD 3 Ar



Handwritten signature or initials.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - CARA - Étaules n° CCA 17-12-021  
décembre 2012



Annexe n°2

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016- *A3*

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-001 entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes (79)**

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 opérationnelle n°CP 79-12-001 entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 29 mai 2012

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-001 entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOLIMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-001 entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Secteur Nord-Ouest de Thouars)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 79-12-001 entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 29 mai 2012, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

**-Objet** : Maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC

**-Signature initiale** : 29/05/2012

**-Echéance** : 28/05/2016

**-Montant maximal** : 2 500 000,00 €

**-Dépenses effectuées** : 216 182,75 €

**-Cessions effectuées** : 54 852,77 €

**-Dépenses en stock** : 161 329,98 €

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €

**-Surfaces** : 15548 m<sup>2</sup> dont 15548 m<sup>2</sup> restants après cessions

#### **Description de l'avenant :**

**-Objet** : Secteur Nord-Ouest de Thouars

**-Montant** : Inchangé

**-Durée** : échéance au 31/12/2018

**-Périmètres** :

Périmètre d'études : Inchangé

Périmètre de veille : Inchangé

Périmètre de réalisation :

restreint au secteur situé au Nord des rues Danton et Waldeck Rousseau et à celui situé à l'Ouest du boulevard Helensburgh comme périmètres d'intervention foncière

Le projet de la collectivité était de réaliser une requalification et un développement du secteur Nord-Est de Thouars dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison de servitudes militaires et ferroviaires. L'intervention de l'EPF devait permettre, en complément d'acquisitions réalisées par la Collectivité pour son projet de développement des énergies renouvelables, la maîtrise d'emprises foncières significatives permettant l'implantation d'activités économiques, touristiques ou de services ainsi que la réalisation de nouveaux logements.

Les projets étaient les suivants : la construction d'un pôle santé sur le site des anciens établissements FAUTRAT (rue Danton) ; Le développement d'un projet touristique « Train à vapeur » sur des emprises ferroviaires délaissées (rues Danton et Waldeck Rousseau) ; L'aménagement d'une zone d'activités sur d'anciens terrains de sport de la SNCF (le long du boulevard Helensburgh) ; La création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur des emprises agricoles et d'anciennes voies ferrées (le long du boulevard Helensburgh).

Depuis la date de signature de la convention, l'EPF a donc acquis des biens qui, pour certains, ont permis la réalisation de projets, et pour d'autres ont perdu leur vocation initiale.

Il est proposé de faire évoluer les projets comme suit :

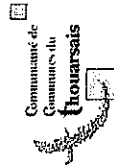
Le projet de ZAC étant abandonné, le périmètre d'intervention de l'EPF est supprimé de la convention et le bien acquis par l'EPF est cédé directement à la Collectivité, avant le 30 septembre 2016, au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage (non-réalisation du projet).

Le projet touristique « Train à vapeur » nécessitant d'être redéfini par la Collectivité, les biens acquis par l'EPF bénéficieraient d'une prolongation du portage à échéance de la convention

Le projet de valorisation des emprises ferroviaires situées le long du boulevard Helensburgh constituant un enjeu fort pour la Collectivité en termes de développement et de qualité des espaces publics, il est proposé une prolongation du portage à échéance de la convention.

Cette prolongation pour les deux derniers projets est justifiée par le nombre important de projets engagés qui ont des degrés d'avancement différents.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°1
A LA CONVENTION PROJET N°CP 79-12-001
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE FRICHES
ET D'UNE FUTURE ZAC
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Communauté de communes du Thouarsais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars, représentée par Monsieur Bernard PAINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° .....

Ci-après dénommés « la Communauté de communes » ou « la Collectivité »

L'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 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-2016-.....

Ci-après dénommé « l'EPF »

PRÉAMBULE

Par délibération du 28 mars 2012, la Communauté de communes du Thouarsais a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une démarche de requalification et de développement du secteur Nord-Est de Thouars dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison de servitudes militaires et ferroviaires.

Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-12-001 avec la Communauté de communes du Thouarsais Mars 2016

L'intervention de l'EPF devait permettre, en complément d'acquisitions réalisées par la Collectivité pour son projet de développement des énergies renouvelables, la maîtrise d'emprises foncières significatives permettant l'implantation d'activités économiques, touristiques ou de services ainsi que la réalisation de nouveaux logements.

La convention initiale, signée le 29 mai 2012 pour une durée de 4 ans et un encours de 2,5 millions d'euros, prévoyait ainsi :

- La construction d'un pôle santé sur le site des anciens établissements FAUTRAI (rue Danton) Ce foncier a été acquis par l'EPF puis revendu à la Collectivité en novembre 2013 pour un montant de 53 872, 89 € HT. Le pôle a ensuite ouvert ses portes en juin 2015, apportant ainsi de la modernité et un regain de dynamisme au quartier de la gare.
Le développement d'un projet touristique « Train à vapeur » sur des emprises ferroviaires délaissées (rues Danton et Waldeck Rousseau)
L'EPF a acquis en septembre 2013 auprès de la SNCF l'ancienne halle aux marchandises ainsi que des quais et des voies sur un peu plus d'1,4 ha de terrain pour un montant de 92 000 € HT. Les discussions menées par la Collectivité avec RFF sur le reste des emprises dévolues au projet ont été ralenties pour des questions techniques et de coût de reconstitution puis récemment stoppées par la Collectivité qui a décidé de faire évoluer le projet.
Par délibération en date du 3 novembre 2015, la Collectivité a demandé à l'EPF de céder une partie du foncier à la Commune de Thouars afin que cette dernière réalise un aménagement paysager et une zone de stationnement en face du pôle santé. Le montant de cette cession s'élève à 8 154 € HT.

- L'aménagement d'une zone d'activités sur d'anciens terrains de sport de la SNCF (le long du boulevard Helensburgh)
Laisser à l'état de friche, ces terrains situés en entrée de ville ont aujourd'hui un impact visuel négatif mais pourraient à terme, constituer une extension de la zone d'activité communautaire TALENCIA située plus au Nord. La Collectivité a d'ailleurs missionné un bureau d'études pour travailler sur la faisabilité d'un tel projet.
Les négociations menées auprès de la SNCF et de RFF n'ont pas abouti pour le moment, notamment pour des raisons de coût de reconstitution, mais la discussion peut redémarrer dans le cadre du regroupement de la SNCF et de RFF au sein d'une même entité.

- La création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur des emprises agricoles et d'anciennes voies ferrées (le long du boulevard Helensburgh)
L'urbanisation de ce secteur a fait l'objet, en amont de la convention, d'une étude de définition par un bureau d'étude qui proposait la mise en œuvre d'une ZAC à vocation mixte (habitat et développement économique). Limitée dans les faits à de la vieille foncière, l'intervention de l'EPF sur ce secteur a conduit à l'acquisition par préemption, en octobre 2014 et sur demande la Collectivité, d'un ensemble de bâtiments très vétustes situés au 4 boulevard Helensburgh, à proximité de la voie ferrée. La démolition de ces bâtiments, achetés pour un montant de 32 000 €, a été sollicitée par la Collectivité et devrait intervenir courant mars 2016.
Entre-temps, la Collectivité a décidé de ne pas donner suite au projet de ZAC et se portera donc acquéreur du bien.

Depuis la date de signature de la convention, l'EPF a donc acquis des biens qui, pour certains, ont permis la réalisation de projets, et pour d'autres ont perdu leur vocation initiale.
L'échéance du portage de ces biens par l'EPF est prévue, selon les termes de la convention, au 29 mai 2016. A cette date, qui correspond à l'échéance de la convention, la Collectivité devra avoir racheté ou fait racheter l'ensemble des biens.
Le solde du compte de gestion, établi à la date du 11 février 2016 et qui sera réactualisé lors des cessions, est de 161 329,99 € HT.

Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-12-001 avec la Communauté de communes du Thouarsais Mars 2016

## PROJET VI

Au regard des éléments de contextes indiqués ci-dessus, la Communauté de communes du Thouarsais a souhaité voir prolonger la durée de la convention et du portage au-delà du 29 mai 2016, de manière différenciée :

- le temps d'organiser la signature de l'acte de vente pour le bien relevant d'un projet désormais abandonné par la Collectivité ;
- le temps de retravailler sur le projet concerné par des évolutions ;
- le temps de poursuivre les négociations pour le projet qui est toujours d'actualité.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF, selon les axes suivants :

- Le projet de ZAC étant abandonné, le périmètre d'intervention de l'EPF est supprimé de la convention et le bien acquis par l'EPF est cédé directement à la Collectivité, avant le 30 septembre 2016, au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage (non-réalisation du projet).
- Le projet touristique « Train à vapeur » nécessitant d'être redéfini par la Collectivité, les biens acquis par l'EPF bénéficieront d'une prolongation de portage jusqu'au 31 décembre 2018. L'EPF prend donc acte de la modification du projet. La réflexion sera approfondie dans les prochains mois et fera l'objet au minimum d'un point d'information intermédiaire auprès de l'EPF avant le 31 décembre 2016.
- Le projet de valorisation des emprises ferroviaires situées le long du boulevard Helensburgh constituant un enjeu fort pour la Collectivité en termes de développement et de qualité des espaces publics, il est proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018 pour permettre la réalisation de ce projet.

Les opérations qui en émaneront et leurs programmations devront répondre aux besoins du territoire communal, traduits notamment dans les documents de planification tels que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLU).

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

### **ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF**

#### **1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du PREAMBULE.*

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

## PROJET VI

développement agricole local (développement du marâtchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre-bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

\*\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la Collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

## PROJET VI

L'EPP sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPP dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

### 1.2 - Les études

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPP.*

*En conséquence, l'article 6 - LES ETUDES PRÉALABLES est modifié comme suit :*

L'EPP peut, en accord avec la Collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPP met à disposition de la Collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPP, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un passage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la Collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPP et de son expertise.

### 1.3 - Les conditions de tarification et de cession

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 10 - LA DÉMARCHÉ DE REVENTE avec le numéro 10.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°1 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1 et pour la période postérieure à cette date. »*

*Il s'en 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.*

## PROJET VI

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'OBJET DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant au vu de la réorientation des projets ci-dessus exposés.*

## PROJET VI

*En conséquence, l'article 3 - LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES est modifié comme suit :*

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences de la Communauté de communes du Thouarsais, il est convenu que le partenariat portera sur les opérations suivantes :

- Une opération de requalification d'emprises ferroviaires (rues Danton et Waldeck Rousseau) : Il s'agit pour la Collectivité de valoriser d'anciens bâtiments et équipements ferroviaires par l'accueil de nouvelles activités économiques et touristiques, dans un secteur de la gare en pleine mutation suite à l'implantation du pôle santé et aux travaux de voirie entrepris par la Ville de Thouars.
- Une opération d'aménagement sur des terrains en friche (boulevard Helensburgh) : Il s'agit d'une opération à moyen terme dont les enjeux sont liés à la requalification de l'entrée de ville et au développement maîtrisé de l'offre foncière à vocation économique.

### ARTICLE 3 - MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte les projets réalisés, abandonnés et maintenus.*

*En conséquence, l'article 4 - LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION est modifié comme suit :*

La Collectivité et l'EPF conviennent de retenir le secteur situé au Nord des rues Danton et Waldeck Rousseau et celui situé à l'Ouest du boulevard Helensburgh comme périmètres d'intervention foncière (annexe n°2).

### ARTICLE 4 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre des projets.*  
*En conséquence, l'article 5.2 - Les engagements de la Communauté de communes du Thouarsais est complété comme suit :*

Projet 1 : Projet économique et touristique valorisant le patrimoine ferroviaire de Thouars  
La Collectivité a décidé de stopper le projet de train à vapeur touristique porté par l'association TVT (Train à Vapeur Thouarsais) dont le financement n'était pas assuré et de relancer la réflexion sur le devenir des emprises ferroviaires désaffectées déjà acquises par l'EPF ou susceptibles de l'être, en vue d'une cession à la Collectivité et/ou, au moins en partie, à des opérateurs privés.

La Collectivité s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2nd semestre 2016 : Réalisation d'une étude de préféabilité (élaboration de scénarii intégrant des plans de composition, des programmations et des bilans financiers, définition d'un avant-projet, recherche d'opérateurs potentiels...) sur l'ensemble du secteur de projet et en partenariat avec les différents acteurs concernés (Communauté de communes, Ville de Thouars, chambres consulaires, gestionnaires de réseaux...) et en y associant l'EPF ;
- 1er semestre 2017 : Définition du projet (localisation, programme, scénarios de conduite du projet, coûts) et choix du mode de réalisation (revente à un ou des opérateurs, aménagement en régie...);
- 2nd semestre 2017 : Lancement d'un ou de plusieurs appels à projet ;
- 1er semestre 2018 : Signature des compromis de vente entre les opérateurs et l'EPF sur la base des cahiers des charges et dépôt des permis de construire par les opérateurs.
- 2nd semestre 2018 : Signature des actes de vente avec les opérateurs.

## PROJET VI

Si toutefois aucun appel à projet n'était lancé avant le 31 décembre 2017, les biens seraient cédés directement à la Collectivité, avant le 31 décembre 2018, dans les conditions précisées à l'article 10 de la convention.

Projet 2 : Opération d'aménagement sur des terrains en friche situés en entrée de ville  
La Collectivité a décidé de maîtriser l'urbanisation sur ces 4,4 hectares de terrains en friche afin de requalifier l'entrée de ville et disposer de réserves foncières destinées à des activités économiques. Afin de ne pas pénaliser la démarche de revitalisation du centre-ville engagée par la Commune de Thouars, la Collectivité précise que les activités économiques susceptibles de s'installer sur ce secteur ne viendraient pas en concurrence de celles du centre-ville.

### ARTICLE 5 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF.*

*En conséquence, l'article 17 - LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2018, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Cependant, un bien sera cédé avant cette date. Il s'agit de la maison (démolie) du boulevard Helensburgh (parcelle AP 92) qui sera cédé avant le 30 septembre 2016 directement à la Collectivité au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage, le projet de ZAC étant abandonné.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Thouars, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes du Thouarsais  
Représentée par son Président,

L'EPF de Poitou-Charentes  
Représenté par son Directeur général,

**Bernard PAINEAU**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/.... en date du .....

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-001

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



EPF  
POITOU-CHARENTES  
16 MAI 2012  
COURRIER -ARRIVÉE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



**CONVENTION PROJET  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE  
DE FRICHES ET D'UNE FUTURE ZAC  
N° CP 79-12-001**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU THOUARSAIS**

**ET**

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

Entre

La Communauté de Communes du Thouarsais, dont le siège est situé - 4 rue de La Trémolice - 79100 Thouars - représentée par son président, Monsieur Patrick PINEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 28 Mars 2012  
Ci-après dénommée « la Communauté de Communes du Thouarsais » ;

et

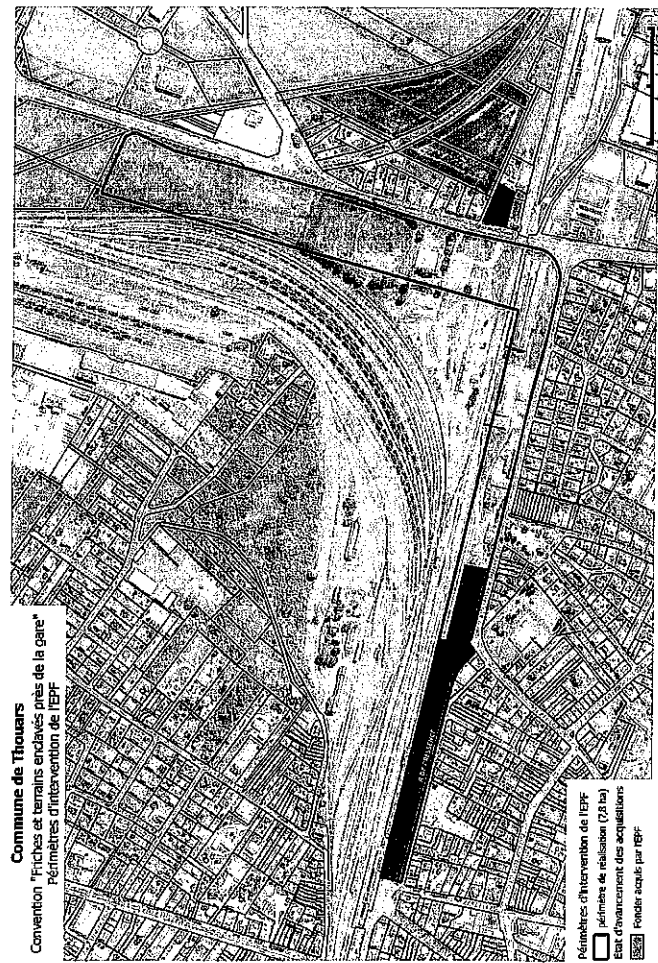
d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométiable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86400 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:2011-04... en date du 13 Mars 2012  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - CAC du Thouarsais n° CP - 79 - 12 - 001

PP  
AT



**Commune de Thouarsais**  
Convention "Friches et terrains enclavés près de la gare"  
Périmètre d'intervention de l'EPF

Désignation d'intervention de l'EPF  
EPC d'investissement des acquéreurs  
Fondé acquis par l'EPF

## PRÉAMBULE

d'autre part

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur 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 œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ✦ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ✦ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ✦ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ✦ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ✦ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
  - ✦ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
  - ✦ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
  - ✦ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.
- L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :
- ✦ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
  - ✦ la phase 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.

PP AT

### La Communauté de Communes du Thouarsais

La Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) se situe au nord du département des Deux-Sèvres (région Poitou-Charentes), en limite des départements du Maine et Loire et de la Vienne.

Aujourd'hui, 18 communes composent cette entité, soit une population de 25 897 habitants. La population agglomérée débordé les limites communales de la ville centre et les communes périphériques sont composées d'un bourg et d'un ou plusieurs villages. Il s'agit d'un territoire cohérent constitué d'un centre et d'une périphérie rurale. Dans ce système, le bon fonctionnement de chacune des entités contribue à l'équilibre de l'ensemble.

Thouars et son agglomération constituent le deuxième pôle économique du département grâce à un fort tissu industriel. Sa dynamique économique en fait un territoire attractif pour les entreprises. Dans son projet de territoire, la Communauté de communes du Thouarsais a formalisé un plan d'action s'appuyant sur les enjeux suivants :

- ✦ la gestion des ressources naturelles ;
- ✦ l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- ✦ l'adaptation des logements et une offre d'habitat diversifié, mieux répartie sur le territoire ;
- ✦ l'accompagnement du développement économique et touristique du territoire ;
- ✦ une ville centre renforcée et redynamisée ;
- ✦ un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Un certain nombre d'objectifs stratégiques seront à rechercher dans les années futures :

- ✦ redynamiser le centre ancien de Thouars ;
- ✦ assurer une meilleure gestion des déplacements ;
- ✦ limiter l'étalement urbain ;
- ✦ accueillir 50 ménages par an à l'échelle du territoire communautaire ;
- ✦ valoriser la Vallée de Thouet ;
- ✦ définir une organisation urbaine durable à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire ;
- ✦ s'appuyer sur le projet TAPER (techniques innovantes pour la production d'énergies renouvelables) en lui donnant une vocation élargie au plus globale de nature à conférer au territoire communautaire une image dynamique autour de l'énergie et du développement durable.

Le développement du secteur Nord-Est de Thouars s'inscrit pleinement dans ces objectifs puisqu'il bénéficie d'un contexte favorable lié aux opérations et projets déjà engagés sur ce secteur dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison des servitudes liées à un espace militaire et ferroviaire : le polygone de sécurité qui a contraint la zone militaire mais aussi ses abords, pendant environ un siècle a influé grandement sur son développement, empêchant notamment toute articulation entre les villes de Thouars et de Louzy mais aussi toute liaison urbanistique avec la ville centre.

De même, une grande partie des emprises ferroviaires situées à proximité du site ETAMAT et à l'Ouest de la RD 938 ont été des servitudes non accédant qui actuellement sont en état de friches et dévalent l'image de l'entrée de l'agglomération.

Aujourd'hui la Communauté de communes du Thouarsais a l'opportunité d'acquiescer les terrains militaires appartenant à l'ETAMAT (Établissement du Matériel de l'Armée de Terre). Représentant une emprise d'environ 70 ha, situés aux portes de la ville de Thouars sur la RD938, le secteur constitue une entrée d'agglomération majeure, véritable colonne vertébrale du développement du territoire autour de laquelle s'organisent les zones d'activités existantes et en projet. Ces terrains qui servaient de dépôt de munitions sont répartis sur les communes de Thouars, Louzy et Saint-Léger de Montbrun.

PP AT

L'Etat qui a procédé à la fermeture du site en propose la cession à la collectivité, après la dépollution, (en cours de réalisation).  
Le zonage de ces terrains fait actuellement l'objet d'une procédure de révision du PLU communal.  
La réappropriation des seuls terrains ETAMAT devra s'accompagner de la possibilité d'acquiescer les terrains contigus formant le périmètre de « ETAMAT élargi ».

Par ailleurs SNCF et RFF, dans le cadre de la reconnaissance de leurs structures, seraient disposés à céder à la collectivité une partie des emprises ferroviaires dont ces 2 sociétés n'ont plus l'usage. Ces terrains et immeubles sont situés aux abords de la RD 938 et jouxtent les voies d'accès à la ville centre.

L'appropriation publique de ces emprises ferroviaires et du secteur « ETAMAT élargi » permettrait de requalifier l'entrée Nord-Est de Thouars en développant des zones d'habitat et d'activités économiques et tertiaires.

Dans cette perspective, une liaison vière entre la voie départementale RD 938 et la voie principale Ouest de Thouars (RD du 8 min) devrait être réalisée, s'accompagnant de l'urbanisation des terrains nus adjacents, notamment, sur le secteur des Champs-Proust.

L'urbanisation du Secteur Nord-Est de Thouars fait l'objet d'une étude de définition préalable à la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté sur un périmètre global incluant les terrains sur lesquels l'intervention de l'EPFF PC est souhaitée.

Par ailleurs l'opération s'inscrit dans le cadre du programme local de l'habitat envisagé dans le cadre de la révision générale du PLU.

Suite à la définition du schéma de secteur Nord-Est, les friches SNCFRFF sont prévues pour être aménagées en zones d'activités et de développement touristique. Pour cela, un périmètre de ZAC est actuellement travaillé, suite à l'étude de définition du secteur Nord-Est de Thouars. Par ailleurs, une étude pré-opérationnelle, urbaine et de faisabilité du projet Train à Vapeur Touristique (TVT) est engagée sur le devenir des friches SNCFRFF du quartier de la gare de Thouars.

En lien avec la révision générale du PLU qui sera engagée en 2012/2013, il s'agit d'élaborer une stratégie foncière d'anticipation permettant l'acquisition par l'intermédiaire de l'EPFF PC de l'ensemble des terrains dépendant des périmètres désignés à l'article 4 de la présente convention.

Le partenariat entre la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPFF PC respecte les principes directeurs et axes d'intervention définis par ce dernier tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment du développement économique, de l'habitat, de la requalification de friches et de l'entrée Nord-Est de la ville de Thouars selon les axes du contrat de territoire adopté par la Communauté de communes du Thouarsais.

L'opération est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du PPI 2009 - 2013.

L'EPFF PC et la Communauté de communes du Thouarsais ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur son territoire visant à l'urbanisation du quart Nord-Est de l'agglomération.

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

PP AS

## ARTICLE 1. — LA RÉALISATION DE LA CONVENTION PROJET N° 79 - 10 - 008

Par la présente, la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPFF PC d'un commun accord dénoncent et résilient la convention projet CP 79 - 10 - 008 signée le 05/11/10 (annexe n° 1).

La Communauté de communes du Thouarsais et l'EPFF PC conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPFF PC dans le cadre de cette précédente convention de ville sont transférés en totalité sur la présente convention, notamment ceux portant sur l'acquisition de la parcelle sis sur la commune de Thouars section BC n° 60 pour un montant de 51 000 € appartenant à Faurat frères SA (annexe n°2).

## ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPFF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPFF PC dans le cadre d'un dispositif 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 Communauté de communes du Thouarsais et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF PC seront revendus à la Communauté de communes du Thouarsais et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

## ARTICLE 3. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFF PC et de la Communauté de communes du Thouarsais, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise foncière pour l'urbanisation future de certains périmètres à enjeux communautaires dans le domaine de l'habitat et des activités économiques et tertiaires comportant notamment :

- ♦ la reconquête de friches SNCFRFF pour des activités économiques face à la ZAE « Tallandia », touristiques (projet TVT) et une requalification de la voirie ;
- ♦ l'aménagement d'une ZAC communautaire à vocation mixte (habitat ; développement économique) ;
- ♦ la reconquête de l'ancien site industriel « Farinat » sur un périmètre élargi incluant une partie de l'impassée Danton : « Secteur Farinat/Danton ».

## ARTICLE 4. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Communauté de communes du Thouarsais a décidé de retenir les 3 secteurs (repérés en annexe n°3) comme périmètre à enjeux :

- ♦ phase de veille foncière : périmètre violet ;
- ♦ phase pré-opérationnelle (à moyen terme : 2014-2017) : périmètre vert ;
- ♦ phase de réalisation foncière (à court terme : 2012-2014) : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°3).

Il est précisé que l'EPFF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifiée l'équité de la convention (engagement financier et droits notamment).

PP AS

## ARTICLE 5. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

### 5.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de communes du Thouarsais 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.

### 5.2. Les engagements de la Communauté de communes du Thouarsais

- ♦ La Communauté de communes du Thouarsais s'engage à :
  - ♦ pour la future ZAE face à « Tallencé »
  - ♦ lancer les études opérationnelles 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2012 ;
  - ♦ début des travaux fin du second semestre 2012 début 2013
- ♦ pour le Projet touristique « Train vapeur »
  - ♦ Retenir le scénario d'aménagement sur le site SINGE/REFF à la fin du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2012 ;
  - ♦ début des travaux au cours de l'année 2013
- ♦ pour la ZAC communautaire
  - ♦ dossier de création de ZAC, courant de l'exercice 2017
  - ♦ dossier de réalisation de la ZAC : 2018 .
- ♦ Pour le Secteur « l'autre/Danton »
  - ♦ études de conception urbaine en 2012
  - ♦ choix du type d'aménagement (régie; ZAC; Partenariat Public/Privé; opérateurs extérieurs) : 2012-2014
- ♦ lancer la procédure de révision générale du PLU au cours de l'année 2012
- ♦ communiquer à l'EPFF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune,
- ♦ déléguer à l'EPFF PC, le DRU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- ♦ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adoption des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ♦ mettre en œuvre le cas échéant tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présents des ilots ou droits au sein du périmètre défini à l'article 4, 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 ;
- ♦ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de mener 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 ;
- ♦ 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 transmettre cette saisine aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF PC ;
- ♦ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;

PP AT

- ♦ rechercher 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 10.2 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 18) 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 Communauté de communes du Thouarsais 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) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais dédommagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais de déqualification portés imputés lors du calcul du prix de vente du bien.

### 5.3. L'engagement de l'EPFF PC

- ♦ L'EPFF PC assurera en partenariat avec la Communauté de communes du Thouarsais :
  - ♦ les études foncières en matière d'ouvrage directe ;
  - ♦ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
  - ♦ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
  - ♦ s'il y a lieu, la mise en état des biens en vue de leur utilisation ultérieure ;
  - ♦ la vente des biens à la Communauté de communes du Thouarsais ou à un ou des opérateurs désignés ;
  - ♦ l'information de la Communauté de communes du Thouarsais par la transmission d'une copie des attestations des acquisitions par l'EPFF PC ;
  - ♦ la diffusion annuelle à la Communauté de communes du Thouarsais du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

## ARTICLE 6. — LES ETUDES PREALABLES

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

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

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

PP AT

## ARTICLE 7. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 3. de la présente convention, l'EPFF PC s'engage :

- ♦ à assurer une veille foncière sur les périmètres de veille et pré-opérationnel (annexe n°3) et d'interventions que de façon ponctuelle, après accord de la Communauté de communes du Thouarsais;
- ♦ procéder, avec l'accord de la Communauté de communes du Thouarsais, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « ZAC de l'entrée Nord-est de Thouars » et « Futurat », sés sur le territoire communal, inclus dans le périmètre de réalisation foncière figurant dans l'annexe n°3.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions énoncées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le CO3P, 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 Communauté de communes du Thouarsais les copies des attestations 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'EPFF PC et la Communauté de communes du Thouarsais conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

### 7.1. L'acquisition amiable

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

La Communauté de communes du Thouarsais informera l'EPFF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention au à sa proximité.

L'EPFF PC négociera les acquisitions qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) du Président de la Communauté de communes du Thouarsais ou de la personne désignée à cet effet, ~~notamment~~ ~~notamment~~ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre pré-opérationnel :

- ♦ sur les conditions financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.
- La Communauté de communes du Thouarsais 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.

### 7.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Communauté de communes du Thouarsais déléguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre d'intervention, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4, dernier alinéa, L.300-4, L.213-3 et L.211-1 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 de Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'exerce de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Communauté de communes du Thouarsais :

- ♦ fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire instituant le droit de préemption et le délégation 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 Communauté de communes du Thouarsais pour validation en continu 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 courriel avec le Président de la Communauté de communes du Thouarsais 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 suite à la décision de préemption, l'EPFF PC peut demander la restitution de la présente convention. La définition par la Communauté de communes du Thouarsais d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPFF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

### 7.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF PC en partenariat avec la Communauté de communes du Thouarsais 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 mettra les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Communauté de communes du Thouarsais 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 événements retardés liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentés à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

## ARTICLE 8. — 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 SAFER. Poutour Charentais 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 pour une mise à disposition de la Communauté de communes du Thouarsais.

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

## ARTICLE 9. — LA MISE EN SÉCURITÉ DES SITES PAR L'EPFF PC

Sur les périmètres définis à l'article 4, l'EPFF PC pourra réaliser, en lien avec la Communauté de Communes du Thouarsais (note d'étude, expertise et contrat), 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.).

AP AT

AP AT

## ARTICLE 10. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

### 10.1. Conditions juridiques de la revente

La Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais, à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté de communes du Thouarsais pour la désignation d'un ou des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la Communauté de communes du Thouarsais ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPFF PC en demande comme en défaut, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Communauté de communes du Thouarsais feront l'objet de clauses des charges établis conjointement par l'EPFF PC et par la Communauté de communes du Thouarsais précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté de communes du Thouarsais.

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'EPFF 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 (ou des) tiers. 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 de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, la Communauté de communes du Thouarsais dédommagera l'EPFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 5.2 de la présente convention.

### 10.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté de communes du Thouarsais 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<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF 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, lesquels sont rattachés au dossier ;

- ♦ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ♦ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
- ♦ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ♦ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPFF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances
  - les travaux éventuels : gardiennage, mise en sécurité, entretien...

S'agissant d'opérations à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 0,5 % en zone U,
- 1 % en zone AU (ou MA),
- 2 % dans les autres cas.

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

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 PC.

Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF 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 11. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Communauté de communes du Thouarsais se réserve entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF 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 Communauté de communes du Thouarsais sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté de communes du Thouarsais 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 10.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

PP AT

PP AT

**ARTICLE 12. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 13) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté de communes du Thouarsais au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté de communes du Thouarsais reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuivra selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera 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 13. — 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 Communauté de communes du Thouarsais, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais, soit de l'EPFF PC pour :

- ♦ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ♦ évaluer le respect par les opérateurs proposés, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ♦ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il 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 14. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La Communauté de communes du Thouarsais 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 s'engage 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 (référénciels fonciers, cartographiques, ...).

**ARTICLE 15. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

**15.1. 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 DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études préalables, 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, l'EPFF PC pourra participer jusqu'à hauteur de la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

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'achat de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Communauté de communes du Thouarsais s'engage à rembourser à l'EPFF PC la totalité de la contribution de l'EPFF PC aux études.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de communes du Thouarsais rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté de communes du Thouarsais :

- ♦ assurera le financement de l'étude de faisabilité préalable à la mise en place de la ZAC ;
- ♦ mettra en place la programmation budgétaire de cette étude et de l'éventuel rachat par la collectivité des biens acquis par l'EPFF (programmation pluriannuelle) ;
- ♦ garantira les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ♦ rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

La Communauté de communes du Thouarsais, sur les études réalisées en co-maîtrise d'ouvrage avec l'EPFF PC, s'engage également à contribuer à la prise en charge de leur coût sur un montant à déterminer au cas par cas.

**ARTICLE 16. — 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 des marchés de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

La Communauté de communes du Thouarsais, sur les études réalisées en co-maîtrise d'ouvrage avec l'EPFF PC, s'engage également à contribuer à la prise en charge de leur coût sur un montant à déterminer au cas par cas.

**ARTICLE 16. — 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 des marchés de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

PP AT

PP AT

**ARTICLE 17. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 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 reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté de communes du Thouarsais ont rempli leurs engagements respectifs :

- ♦ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ♦ paiement du prix par la Communauté de communes du Thouarsais au par l'opérateur de son choix ;
- ♦ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans l'article 5.2 de la présente convention, quant à la réalisation des opérations prévues.

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 Communautaire de la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC.

**ARTICLE 18. — LA RÉGULATION 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 Communauté de communes du Thouarsais l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Communauté de communes du Thouarsais est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Communauté de communes du Thouarsais est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

**ARTICLE 19. — LE 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 POUILLEY-FRANCAIS, le 29 MAI 2012 en 3 exemplaires originaux.

La Communauté de communes du Thouarsais  
représentée par son Président,

*Mineau*

Patrice PINEAU

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

*[Signature]*  
Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes  
18222, Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432  
86441 POUILLEY-FRANCAIS CEDEX

Alain TOULOUZE  
18222 Poitiers - Stn: 910 194 188 0027 - APE 84132

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ  
n° ... 2.012/03 du 13 Mars 2012

Annexe n°1 : convention n° CP 79 - 10 - 008

Annexe n°2 : état des engagements liés à l'acquisition « Fautras Freres SA »

Annexe n°3 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

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

PP AS



## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016- 14

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-002 entre la Commune de Thouars et l'EPF de Poitou-Charentes (79)**

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 opérationnelle n°CP 79-12-002 entre la Commune de Thouars et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 27 avril 2012

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-002 entre la Commune de Thouars et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François WACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016  
Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STUMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-002 entre la Commune de Thouars et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (La Folie)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 79-12-002 entre la Commune de Thouars et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 27 avril 2012, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet** : Maîtrise foncière de friches et de terrains enclavés
- Signature initiale** : 27/04/2012
- Echéance** : 26/04/2016
- Montant maximal** : 1 500 000,00 €
- Dépenses effectuées** : 61 909,48 €
- Cessions effectuées** : 0,00 €
- Dépenses en stock** : 61 909,48 € Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 3 000,00 €
- Surfaces** : 18607 m<sup>2</sup> dont 18607 m<sup>2</sup> restants après cessions

#### **Description de l'avenant :**

- Objet** : La Folie
- Montant** : Inchangé
- Durée** : échéance au 26/04/2020
- Périmètres** :
  - Périmètre d'études :Inchangé
  - Périmètre de veille : Inchangé
  - Périmètre de réalisation : Restreint au site de La Folie

La convention initiale comprenait plusieurs fonciers, dont un anciennement ferroviaire (La Folie) et un site en extension.

Les acquisitions sur le site de La Folie sont rendues très complexes par la pollution qui nécessite des investigations complémentaires. Ce dernier site a potentiellement vocation de logements.

Il est proposé d'abandonner le site en extension et de prolonger la durée du portage sur La Folie, les acquisitions étant d'un montant très faibles.



**AVENANT N°1  
A LA CONVENTION PROJET N°CP 79-12-002  
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE  
DE FRICHES ET DE TERRAINS ENCLAVES**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE THOUARS**

**ET**

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

**ENTRE**

La Commune de Thouars, dont le siège est situé 14 place Saint-Laon - 79100 Thouars, représentée par Monsieur Patrice PINEAU, son Maire, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**d'une part, et**

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 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-2016-.....

Ci-après dénommé « l'EPF »

**d'autre part.**

**PRÉAMBULE**

Par délibération du 29 mars 2012, la Commune de Thouars a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une démarche de mobilisation et de valorisation d'emplacements fonciers conséquents situés dans le quart Nord-Est de son territoire, entre le faisceau ferroviaire, l'avenue Emile Zola et la zone industrielle.

La convention initiale, signée le 27 avril 2012 pour une durée de 4 ans avec un engagement financier de l'EPF de 1,5 millions d'euros, prévoyait ainsi :

- La reconquête de friches pour l'accueil de nouveaux logements (secteur de La Folie)  
L'EPF a procédé à l'acquisition d'un certain nombre de biens dans ce secteur, pour une surface équivalente à environ 1,4 hectares et un montant de 48 700 € HT. Cependant, ces emprises, morcelées, ne permettent pas aujourd'hui d'envisager la réalisation d'un projet d'aménagement. En effet, ce dernier reste subordonné à la réalisation d'acquisitions relativement complexes concernant d'anciens sites industriels et ferroviaires, pour lesquels des questions de pollution sont notamment à prendre en compte.

Dans le cadre du suivi de la convention, la Collectivité a fait part de son intérêt à poursuivre la démarche, avec pour objectif une requalification à moyen-long terme du secteur, qui constitue une réserve foncière pour l'urbanisation de la commune.

- La création d'une voirie structurante et d'un quartier d'habitat (secteur Les Champs Proust)  
Limitée à de la veiller foncière, l'intervention de l'EPF dans ce secteur d'environ 7,7 hectares, constitués de terres agricoles, à tout de même conduit à l'acquisition d'une parcelle de 1 647 m² pour un montant de 4 100 € HT (acquisition conjointe de parcelles sur le secteur de La Folie).

Dans le cadre du suivi de la convention, la Collectivité a indiqué qu'elle ne comptait pas mettre en œuvre le projet de barreau routier inscrit dans son plan local d'urbanisme, visant à relier le boulevard périphérique du 8 Mai à la zone industrielle au travers des Champs Proust. Même si le secteur reste potentiellement urbanisable, à long terme, la Collectivité privilégie aujourd'hui les opérations d'aménagement en densification et en requalification et souhaite donc mobiliser l'EPF en ce sens sur d'autres secteurs que les Champs Proust.

L'échéance du portage des biens acquis par l'EPF est prévue, selon les termes de la convention, au 26 avril 2016. A cette date, qui correspond à l'échéance de la convention, la Collectivité devra avoir racheté ou fait racheter l'ensemble des biens.

Le solde du compte de gestion, établi à la date du 11 février 2016 et qui sera réactualisé lors des cessions, est de 61 909,48 € HT.

Au regard des éléments de contexte indiqués ci-dessus, la Commune de Thouars a souhaité voir prolonger la durée de la convention et du portage au-delà du 26 avril 2016, de manière à poursuivre le projet de requalification du secteur de La Folie.

L'opération qui en émanera et sa programmation seront étudiées avec la Communauté de communes pour répondre aux besoins du territoire, traduits notamment dans les documents de planification tels que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le projet des Champs Proust étant abandonné, la convention prévoit que la Collectivité rachète le bien concerné à l'EPF. Pour autant, afin d'éviter des frais de cession disproportionnés par rapport à la valeur de la parcelle, la Collectivité et l'EPF s'entendent pour que la revente se fasse dans le cadre d'une cession globale ultérieure.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté de communes de Thouarsais et l'EPF.

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

**ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF**

**1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPFF**

*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 la suite du PRÉAMBULE.*

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, 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'EPFF :

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

\*\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPFF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la Collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPFF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPFF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPFF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPFF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

**1.2 - Les études**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPFF.*

*En conséquence, l'article 5 - LES ÉTUDES PRÉALABLES est modifié comme suit :*

L'EPFF peut, en accord avec la Collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPFF met à disposition de la Collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPFF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la Collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPFF et de son expertise.

**1.3 - Les conditions de tarification et de cession**

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 - LA DÉMARCHÉ DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°1 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1 et pour la période postérieure à cette date. »*

*Il n'est produit d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, 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 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 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 minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la Collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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 2 - MODIFICATION DE L'OBJET DE LA CONVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant au vu de la réorientation des projets ci-dessus exposés.*

*En conséquence, l'article 2 - LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES est modifié comme suit :*

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences de la Commune de Thouars, il est convenu que le partenariat portera sur l'opération suivante :

- Une opération de requalification de friches (secteur de La Folie) : Il s'agit pour la Collectivité de valoriser d'anciens sites industriels et ferroviaires, relativement proches du centre-ville, dans un objectif de création de logements. La programmation sera en tout état de cause étudiée avec la Communauté de communes pour répondre aux besoins du territoire.

**ARTICLE 3 - MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte les projets réalisés, abandonnés et maintenus.*

*En conséquence, l'article 3 - LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION est modifié comme suit :*

La Collectivité et l'EPF conviennent de retenir le secteur de La Folie comme périmètre d'intervention foncière (annexe n°2).

**ARTICLE 4 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre des projets.*

*En conséquence, l'article 4.2 - Les engagements de la Communauté de communes du Thouarsais est complété comme suit :*

La Collectivité s'engage à conduire l'opération de requalification du secteur de La Folie selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2nd semestre 2016 : Réalisation, sous maîtrise d'ouvrage EPF, d'études complémentaires sur les biens du secteur visant à préciser les niveaux de pollution éventuelle ainsi que les contraintes techniques et financières liées à leur mobilisation dans le cadre d'un projet d'aménagement.
- 2017 : Réalisation d'une étude de préféabilité (élaboration de scénarii intégrant des plans de composition, des programmations et des bilans financiers, définition d'un avant-projet, recherche d'opérateurs potentiels...) sur l'ensemble du secteur de projet et en partenariat avec les différents acteurs concernés (Communauté de communes, gestionnaires de réseaux...) et en y associant l'EPF ;

**PROJET VI**

- 1er semestre 2018 : Définition du projet (localisation, programme, scénarios de conduite du projet, coûts) et choix du mode de réalisation (revente à un ou des opérateurs, aménagement en régie...);
- 2nd semestre 2018 : Lancement d'un ou de plusieurs appels à projet;
- 1er semestre 2019 : Signature des compromis de vente entre les opérateurs et l'EPF sur la base des cahiers des charges et dépôt des permis de construire par les opérateurs.
- 2nd semestre 2019 : Signature des actes de vente avec les opérateurs.

**ARTICLE 5 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF.*

*En conséquence, l'article 16 - LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

La durée de la convention est prolongée de 4 ans. Elle prendra donc fin le 26 avril 2020, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Thouars, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de Thouars  
Représentée par son Maire,

**Patrice PINEAU**

L'EPF de Poitou-Charentes  
Représenté par son Directeur général,

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/... en date du .....

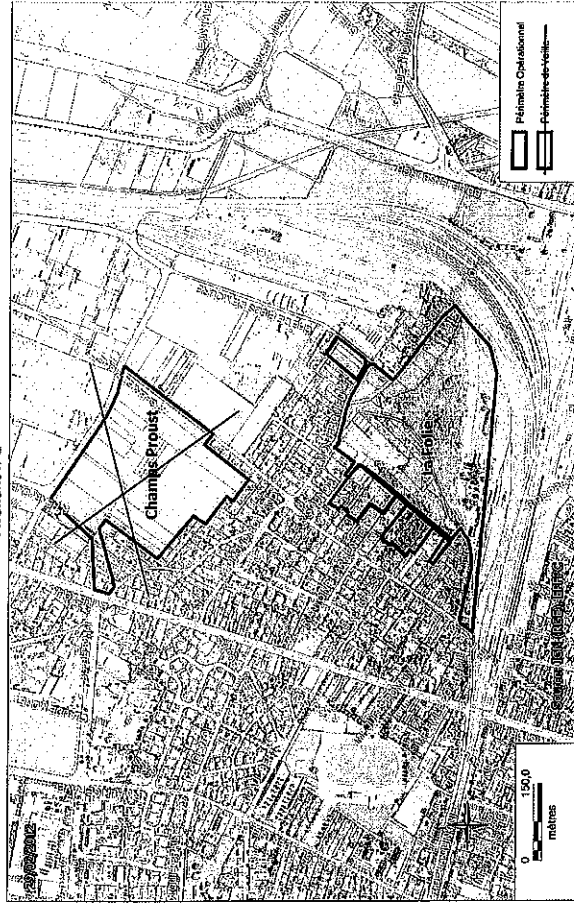
Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-002

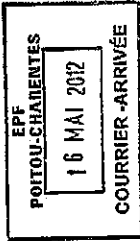
Annexe n°2 : Plan et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-12-001 avec la Communauté de communes du Thouarsais Mars 2016



**Périmètres de convention - Thouars (commune)**  
Avenant n°1





### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoires, 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.

Entre

La Commune de Thouars, dont le siège est situé - 14 place Saint-Léon - 79100 THOUARS - représentée par son Maire, Monsieur Patrick PENAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22.09.2012.

Ci-après dénommée « la Commune de Thouars » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 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-2011-04, en date du 20.02.2011.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

### PRÉAMBULE

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.

PP AT

PP AT



## La Commune de Thouars

La ville de Thouars se situe au nord du département des Deux-Sèvres (région Poitou-Charentes), en limite des départements du Maine et Loire et de la Vienne. Thouars fait partie de la Communauté de communes du Thouarsais. Son histoire et le nombre de monuments classés répertoriés, en font un cadre privilégié conforté par l'écrin vert de la vallée du Thouet.

La commune recense une population de 9 928 habitants au recensement de 2007. La population municipale est à la baisse par rapport à 1999. Néanmoins cette baisse tend aujourd'hui à ralentir. La structure par âge montre une sur-représentation des 20-30 ans, ainsi que des 60 ans et plus. On assiste à un vieillissement de la pyramide des âges. La mobilité résidentielle est également la plus forte pour les tranches d'âges de 30 ans à 60 ans.

La commune de Thouars comptabilise en décembre 2009, 1086 logements sociaux, soit 21% des résidences principales. La ville présente un poids de propriétaires de 50,5% en 2006 ; ce qui est bien inférieur au niveau départemental ou national. Le revenu fiscal médian est de 1 242 euros à Thouars, contre 1 458 euros en France en 2007.

Si des fragilités socio-économiques sont enregistrées sur Thouars, il apparaît que le recensement de 2006 dénombre plus de 7 800 emplois pour 3 650 actifs occupés résidant sur la ville. Le nombre d'emplois est donc de 2,1 fois plus important que le nombre d'actifs occupés ; ce qui en fait un pôle structurant à l'échelle départementale, aujourd'hui.

Dans le cadre de la réflexion conduite par la Communauté de communes du Thouarsais visant l'aménagement futur du quart nord-est de la commune de Thouars et la reconquête de friches ferroviaires, la Communauté de communes du Thouarsais et l'IEFF PC ont conclu le 5 novembre 2010, une convention projet portant sur la ville et la maîtrise du foncier de 4 périmètres élargis à enjeux.

L'étude de faisabilité conduite en 2011 par la SAEMIL et les discussions avec la Communauté de communes du Thouarsais et la commune permettent de préciser les périmètres d'intervention de chacune dans le respect de leurs compétences respectives.

Par ailleurs les opérations s'inscrivent dans le cadre du programme local de l'habitat en cours de constitution.

En lien avec la révision générale du PLU à engager en 2012, il s'agit d'élaborer une stratégie foncière d'anticipation permettant l'acquisition par l'intermédiaire de l'IEFF PC de l'ensemble des terrains dépendant des périmètres désignés à l'article 4 de la présente convention.

Le partenariat entre la Commune de Thouars et l'IEFF PC respecte les principes directeurs et axes d'intervention définis par ce dernier dans son programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment de l'habitat, de la densification et de la requalification de friches.

L'opération est donc éligible à l'intervention de l'IEFF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du PPI 2009 - 2013.

L'IEFF PC et la commune de Thouars ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur son territoire visant à l'urbanisation du quart Nord-Est de l'agglomération.

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

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

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la commune de Thouars et l'IEFF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la commune de Thouars et l'IEFF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'IEFF PC et de la commune de Thouars et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'IEFF PC seront revendus à la commune de Thouars et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

## ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'IEFF PC et de la commune de Thouars, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise du foncier pour l'urbanisation future de certains périmètres à enjeux communaux dans le domaine de l'habitat notamment de l'habitat social :

- ♦ la reconquête de friches RFF sur un périmètre élargi : « Secteur de la Foie » ;
- ♦ l'aménagement des « Champs-Proust ».

## ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La commune de Thouars a décidé de retenir les 2 secteurs (repérés en annexe n°1) comme périmètre à enjeux :

- ♦ phase pré-opérationnelle de veille foncière (à moyen terme : 2017-2020) : périmètre vert ;
- ♦ phase de réalisation foncière (à court terme : 2012-2014) : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'IEFF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un des ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

## ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune de Thouars et l'IEFF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'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.

### 4.2. Les engagements de la Commune de Thouars

La Commune de Thouars s'engage à :

- ♦ conduire les opérations selon le principe d'une démarche et une conception d'aménagement et de constructions durables s'articulant autour de 3 axes fondamentaux ;
  - la qualité urbaine : vers un concept urbain et paysager
  - la réforme des pratiques de déplacements
  - l'accessibilité des services et la vitalité urbaine

- ◆ s'il y a lieu, la mise en état des biens en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la vente des biens à la commune de Thourars ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la commune de Thourars par la transmission d'une copie des attestations des acquisitions par l'EPF PC ;
- ◆ la diffusion annuelle à la commune de Thourars du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

#### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

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

- ◆ recherche et identification des coupes 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 DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 3. de la présente convention, l'EPF PC s'engage :

- ◆ à assurer une veille foncière sur les périmètres pré-opérationnel (annexe n°1) et intervenir que de façon ponctuelle, après accord de la Commune de Thourars ;
- ◆ procéder, avec l'accord de la Commune de Thourars, à l'acquisition par acte notarié des immeubles, inclus dans le périmètre de réalisation foncière (annexe n°1).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le CG3P, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le Juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune de Thourars les copies des attestations de signatures des acquisitions des biens, dont l'EPF PC s'est porté acquéreur, au fur et à mesure des signatures.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols 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 de Thourars 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 de Thourars informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera les acquisitions qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) du Maire de la Commune de Thourars ou de la personne désignée à cet effet, **M. CHARREAU IMMOBILIER**

- ◆ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètres de veille ;
- ◆ sur les conditions financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

AP AS

- ◆ conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2016-2017 : études de conception urbaine ;
  - 2017-2018 : choix du type d'aménagement (régie : Partenariat Public/Private ; opérateurs extérieurs) ;
  - 2018 : début des travaux sur la 1<sup>ère</sup> tranche.

- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ◆ demander à la Communauté de communes de Thourars 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 les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ 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 ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ 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 par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune de Thourars 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, et 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) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la commune de Thourars respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la commune de Thourars dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portés imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

#### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune de Thourars :

- ◆ les études foncières en matière d'ouvrage direct ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;

AP AS

La Commune de Thouars s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

#### 6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la commune de Thouars demandera à la Communauté de communes de Thouarsais de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre d'intervention, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectuera de manière totale sur le périmètre d'intervention de l'EPF PC.

La commune de Thouars :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du Conseil municipal instituant le droit de préemption et le transférant à la Communauté de communes de Thouarsais ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la commune de Thouars fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auxquelles elle souhaite que l'EPF PC donne suite.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la commune de Thouars 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 de Thouars 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.

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 de Thouars 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 amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune de Thouars 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'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. A 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 de Thouars 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. — LA MISE EN SÉCURITÉ 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'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés pour une mise à disposition de la commune de Thouars.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

#### ARTICLE 8. — LA MISE EN SÉCURITÉ DES SITES PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la commune de Thouars 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 DÉMARCHE DE REVENTE

##### 9.1. Conditions juridiques de la revente

La commune de Thouars 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 présente convention.

La cession, à la demande de la commune de Thouars, 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 de Thouars 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 de Thouars ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande commune en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la commune de Thouars feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la commune de Thouars précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la commune de Thouars.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du (ou des) tiers.

AA AT

AA AT

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, la commune de Thouars dédommagera l'EPFF 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'EPFF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix finaux 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 PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la commune de Thouars 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<sup>(4)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF 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'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(5)</sup> de l'EPFF PC, du bien objet de la vente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances
    - les travaux éventuels : gardiennage, mise en sécurité, entretien...

S'agissant d'opérations à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 0,5 % en zone U,
- 1 % en zone AU (ou NA),

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

<sup>(4)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPFF PC.

<sup>(5)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

#### ARTICLE 10. — LE PALEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La commune de Thouars se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF 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  
Convention Projet EPFF PC - Thouars n° CP - 79 - 12 - ..  
Mars 2012

AP AS

et de l'attribution notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des 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 de Thouars 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'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

#### ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la commune de Thouars reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera 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'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

#### ARTICLE 12. — 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 de Thouars, 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 de Thouars 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 de Thouars, 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 à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études

AP AS

et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

#### **ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La commune de Thouars 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 MILLIONS CINQ CENT EUROS (1 500 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, 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, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

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, la commune de Thouars s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

##### **14.2. L'engagement financier de la commune de Thouars**

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la commune de Thouars rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune de Thouars s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges, à :

- ◆ mettre en place la programmation budgétaire des études complémentaires et des éventuels rachats par la collectivité des biens acquis par l'EPF (programmation pluriannuelle) ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou 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, avant la date d'expiration de la présente convention.

La commune de Thouars, sur les études réalisées en co-maîtrise d'ouvrage avec l'EPF PC, s'engage également à contribuer à la prise en charge de leur coût sur un montant à déterminer au cas par cas

#### **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 révélerait 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-2009-06 du 12 juin 2009.

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

#### **ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants de 2 ans dans la limite de 6 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 ventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la commune de Thouars ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans l'article 4.2 de la présente convention, quant à la réalisation des opérations prévues.

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 de la commune de Thouars et l'EPF PC.

#### **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 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 de Thouars l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la commune de Thouars 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 de Thouars 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.

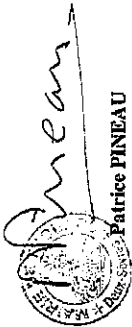
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

PP AT

PP AT


Fait à THOUARS, le 27 avril 2012 en 3 exemplaires originaux

La commune de Thouars  
représentée par son Maire,



Patrice PINEAU

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

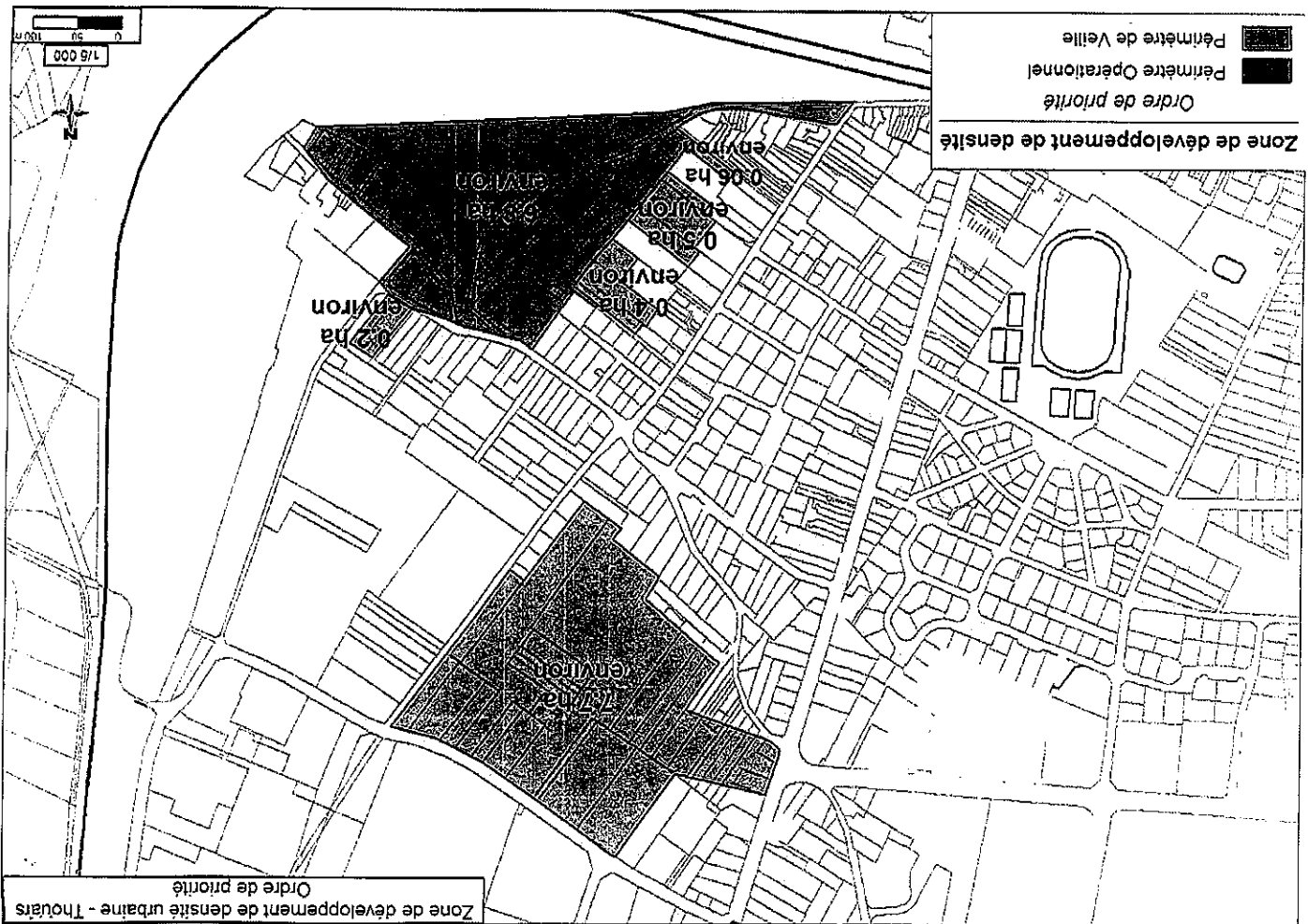
  
Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes  
1812, Boulevard de l'Arc - CS 70432  
86011 POITIERS CEDEX

Tel : 05 49 62 67 52 - Fax : 05 49 62 68 97  
RCS Poitiers - Siret : 510 094 188 00027 - APE 8413Z

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ  
n° ... 2322104 du 13 MARS 2012

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve



## Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

#### Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

#### Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transcrit l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

#### Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

#### Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

#### Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

#### Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectés aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

#### Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

#### Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC. L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

### Occupation des biens

#### Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

#### Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquée. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou à un renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

#### Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quitte-à-recevoir, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.



**Article 13 :**

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

**Article 14 :**

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la révente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

**Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

00.000

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016- *NS*

**Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CCA 79-10-008 entre la Commune de Niort, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes (79)**

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 cadre n°CC 79-09-001 entre la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 2 mars 2010

Vu la convention cadre CC 79-09-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération de Niort signée le 2 mars 2010

Vu la Convention opérationnelle n°CCA 79-10-008 entre la Commune de Niort, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 8 avril 2010, en application de la convention cadre n°CC 79-09-001

et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :

avenant n°1 : 02/03/2012, avenant n°2 : 13/05/2013, avenant n°3 : 23/03/2015

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE EN L'ETAT** le projet d'avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CCA 79-10-008 entre la Commune de Niort, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant
- Dans ce cadre et le cas échéant, **DELEGUE** au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

*Le Secrétaire Général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration



## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CCA 79-10-008 entre la Commune de Niort, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (OPAH-RU)**

#### **Objet du rapport :**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CCA 79-10-008 entre la Commune de Niort, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 8 avril 2010, en application de la convention cadre n°CC 79-09-001, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : Accompagnement de l'OPAH-RU**
- Signature initiale : **08/04/2010.**
- Echéance : **31/12/2017.**
- Montant maximal : **10 000 000,00 €**
- Dépenses effectuées : **2 652 249,26 €**
- Cessions effectuées : **1 511 880,89 €**
- Dépenses en stock : **1 140 368,37 €**

*Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 1 028 500,00 €*

- Surfaces : \*13996 m<sup>2</sup> dont 1661 m<sup>2</sup> restants après cessions

\*

#### ***Description de l'avenant :***

- **Objet : OPAH-RU**
- **Montant : inchangé**
- **Durée : inchangée**
- **Périmètres :**

#### ***Périmètre de réalisation :***

L'immeuble "André" est transféré sur une nouvelle convention, ne reste sur la convention initiale que l'îlot Denfert-Rochereau

**Description du contexte :**

La convention initiale portait sur l'accompagnement financier de l'OPAH RU.

L'intervention de l'EPF devait permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces et la remise sur le marché de logements, notamment aux étages.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis un certain nombre de biens dont certains ont déjà été revendus à un opérateur privé (requalification de la « Galerie du Donjon ») ou à la Commune (immeubles situés 30 rue Ricard et 27 rue du Pont). Les biens faisant actuellement l'objet d'un portage concernent les opérations suivantes : Requalification de l'immeuble situé 34 bis - 36 rue Victor Hugo (immeuble « André ») ; Réaménagement de l'îlot Denfert-Rochereau.

Il est proposé de transférer l'immeuble André qui fait partie de la galerie Victor Hugo dans le cadre de la nouvelle convention sur ce site, avec la durée de portage de celle-ci.

Le foncier restant, dit Îlot Denfert-Rochereau, resterait dans le cadre de la convention initiale. L'obligation de lancement d'un appel à projets fin 2015 serait abandonnée, la cession étant à réaliser à l'échéance de la convention.



## PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 8 mars 2010, la Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville. Il s'agissait d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, dont le renouvellement pouvait susciter une dynamique d'ensemble. L'intervention de l'EPF devait permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces et la remise sur le marché de logements, notamment aux étages.

Dans le cadre de cette convention dite « OPAH-RU - Cœur de ville » signée le 8 avril 2010 puis modifiée par avenants les 2 mars 2012, 13 mai 2013 et 23 mars 2015, l'EPF a acquis un certain nombre de biens dont certains ont déjà été revendus à un opérateur privé (requalification de la « Galerie du Donjon ») ou à la Commune (immeubles situés 30 rue Ricard et 27 rue du Pont). Les biens faisant actuellement l'objet d'un portage concernent les opérations suivantes :

- Requalification de l'immeuble situé 34 bis - 36 rue Victor Hugo (immeuble « André 2 »)

Ce foncier, qui constitue la façade sur rue de la Galerie Victor Hugo, a été acquis par l'EPF en juillet 2011 et mai 2012. Une démarche d'appel à projet a été engagée en mai 2013, sur la base des objectifs de la convention et un opérateur a ainsi été retenu par la Commune sur un programme consistant en une réhabilitation du local commercial au rez-de-chaussée et des logements aux étages. La cession du foncier par l'EPF était prévue pour le 31 décembre 2015 (sous réserve de la réalisation des conditions suspensives).

En parallèle, la Commune a initié une démarche d'échange et de concertation avec les copropriétaires de la Galerie Victor Hugo, dont la situation commerciale et patrimoniale est problématique. Amorcée lors d'une réunion en juin 2015, la démarche s'est poursuivie avec la création d'un groupe de travail constitué de copropriétaires volontaires. Réuni en septembre puis novembre 2015, le groupe de travail a pu échanger avec les élus, les services de la Commune et l'animatrice gestionnaire du centre-ville sur les modalités de requalification de ce site.

A l'appui d'études croisées (comptage piétons, étude économique et commerciale sur le centre-ville de Niort, préféabilité architecturale), d'un diagnostic co-élaboré et d'une rencontre avec les exploitants (en octobre 2015), la connaissance de la situation urbaine, patrimoniale et commerciale a pu être clairement approfondie et partagée. A la suite de quoi, les orientations que le groupe de travail a collectivement définies privilégient la création d'entités commerciales de moyenne à grande surface en lieu et place de la Galerie et, potentiellement, la création de logements aux étages.

Les conditions ayant ainsi été réunies pour impulser la requalification de ce patrimoine commercial et résidentiel, la Commune a sollicité l'EPF par courrier en date du 9 décembre 2015 afin de signer une convention opérationnelle bipartite spécifique à la copropriété de la Galerie Victor Hugo.

Au vu de la configuration de cette galerie et de l'immeuble situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, interdépendants, il est apparu indispensable pour la Commune de suspendre la cession de cet immeuble pour la rapporter ultérieurement au futur appel à projet relatif à l'ensemble de la Galerie Victor Hugo. L'immeuble acquis par l'EPF est donc transféré vers la nouvelle convention mentionnée ci-dessus.

- Réaménagement de l'îlot Denfert-Rochereau

Il s'agit désormais d'une opération portée par la Commune et la Communauté d'agglomération du Niortais dans le cadre de l'élaboration du volet urbain du Contrat de ville signé en juillet 2015 et

**AVENANT N°4**  
**A LA CONVENTION PROJET N°CCA 79-10-008**  
**« OPAH-RU - CŒUR DE VILLE »**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE NIORT**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

### ENTRE

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé place Martin Bastard - BP 516 - 79022 Niort cedex, représentée par son Maire-Adjoint, Monsieur Marc THEBAULT, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du ..... 2016,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**d'une part,**

**La Communauté d'agglomération du Niortais**, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 11 avril 2016,  
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** »

**d'autre part, et**

**L'établissement public foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107, boulevard du Grand Cerf - 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 ..... du 15 mars 2016,  
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part.**

## PROJET V2

précisé par le protocole de préfiguration signé le 12 janvier 2016, qui décline les études complémentaires à mener sur le secteur. Les études déjà engagées sur le secteur ont permis aux élus de retenir 2 scénarii distincts : l'un basé sur une réhabilitation forte des immeubles présents, l'autre prévoyant une opération de démolition-reconstruction. L'année 2016 sera mise à profit pour faire le choix d'un scénario, définir une programmation, élaborer le chiffrage et le montage opérationnel. Ces éléments seront d'ailleurs intégrés à la convention de financement à signer avec l'Etat fin 2016.

L'avenant n°3 à la convention prévoyait que si aucun appel à projet n'était lancé avant le 31 décembre 2015, les biens seraient cédés directement à la Commune avant le 30 avril 2016. Au regard des éléments ci-dessus, la Commune demande à l'EPF de renoncer à cette clause et de conserver la durée actuelle de la convention comme période de portage, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

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

### ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE 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 - LA DEMARCHE DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°4 et pour la période postérieure à cette date. »*

*Il n'est produit d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

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

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 avec la Commune de Niort et la CAN  
Mars 2016

3

## PROJET V2

- 3% dans les autres cas.

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur 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 2 - TRANSFERT D'UNE PARTIE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF DANS UNE NOUVELLE CONVENTION

Les biens acquis par l'EPF dans le cadre du projet relatif à l'immeuble situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo sont transférés dans la nouvelle convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo », dont la signature par la Commune de Niort et l'EPF est concomitante à celle du présent avenant.

### ARTICLE 3 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre des projets.*

*En conséquence, l'article 4.2 - Les engagements de la Commune est modifié comme suit :*

Projet : Ilot Dentfert-Rochereau

Il s'agit d'une opération portée par la Commune et la Communauté d'agglomération du Niortais dans le cadre de l'élaboration du volet urbain du contrat de ville signé en juillet 2015.

Le projet englobe l'ensemble de l'Ilôt bâti, totalement maîtrisé par la Commune et l'EPF, ainsi que les espaces publics alentours (places Dentfert-Rochereau et de Strasbourg) et s'oriente vers une programmation mixte, marquée de manière significative par la maîtrise d'ouvrage publique.

La Commune s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Courant 2016 : Choix d'un scénario d'aménagement, définition d'une programmation, élaboration du chiffrage et du montage opérationnel

- Fin 2016 : Signature de la convention partenariale de rénovation urbaine.

- 2017 : Choix du mode de réalisation et revente des biens acquis par l'EPF à un ou des opérateurs ou bien directement à la Commune ou à la Communauté d'agglomération.

En tout état de cause, l'ensemble des reventes devra être réalisé avant le 31 décembre 2017, date d'échéance de la convention avec l'EPF.

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 avec la Commune de Niort et la CAN  
Mars 2016

4

**PROJET V2**

Le portage des biens acquis pour ce projet pourrait cependant être poursuivi par l'EPF dans le cadre d'une nouvelle convention opérationnelle consacrée à la politique de la ville à signer avec la Commune et la Communauté d'agglomération. Les biens acquis par l'EPF seraient ainsi transférés vers cette nouvelle convention.

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

La Commune de Niort  
Représentée par son Maire-Adjoint

Marc THEBAULT

Jérôme BALOGÉ

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° 2016/..... en date du .....

- Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n°CCA 79-10-008 signée le 8 avril 2010
- Annexe n°2 : Avenant n°1 signé le 2 mars 2012
- Annexe n°3 : Avenant n°2 signé le 13 mai 2013
- Annexe n°4 : Avenant n°3 signé le 23 mars 2015

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 avec la Commune de Niort et la CAN Mars 2016

Annexe 3

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013**



**CONVENTION CADRE CC-79-09-001**  
**RELATIVE À**  
**LA POLITIQUE DE L'HABITAT**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**  
**DE NIORT**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE POITOU-CHARENTES**

**La Communauté d'Agglomération de Niort**  
 Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, la CAN est régie par les articles L. 5126-1 à L.5216-10 et les articles L.5211-1 à L.5211-41-1 du Code général des Collectivités Territoriales.  
 Elle regroupe 29 communes, comptant au dernier recensement de juin 2006, 100 657 habitants, sur les 54 000 hectares qui la constituent.  
 La CAN a traduit actuellement son projet d'agglomération, par le biais des documents de planification et de programmation sectoriels concernant l'habitat (PLH), les déplacements (PDU), et schéma de développement économique et commercial.  
 Selon les documents de planification en cours de finalisation, elle a vocation à accueillir 108 780 en 2016 (PLH) et 115 000 habitants en 2020 (SCOT).  
 Dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », la Communauté d'agglomération de Niort s'est engagée activement dans une politique de logement d'intérêt communautaire à travers plusieurs actions significatives :

- répartition d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
- mise en œuvre d'aides financières en faveur du logement d'intérêt communautaire
- intervention en faveur du logement des personnes défavorisées et médianes du parc immobilier

Dans un contexte particulièrement tendu en raison de l'incertitude du territoire, mais également de ressources financières réduites et précaires (environnement remarquable, risques, agricoles), les pôles de Niort et Foncier gèrent une équilibre socio-économique, à l'origine d'une dissociation entre bassin d'emploi et d'habitat, les actifs doivent se loger toujours plus loin du noyau aggloméré.  
 L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de habités destinée à progressivement conduire ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la violence communautaire de mixité sociale.  
 Forte de ce constat, la CAN a tenté d'offrir aux acteurs locaux plusieurs pistes :

- la maîtrise des coûts d'acquisition du foncier pour les opérations futures d'habitat afin de maîtriser les coûts de construction de logements, notamment de logement social ;
  - la maîtrise des coûts de construction de logements, notamment de logement social ;
  - favoriser les parcours résidentiels et d'accès à la propriété afin d'offrir les jeunes actifs et le développement durable du territoire en privilégiant l'habitat à proximité des pôles d'emplois, de services, et en lien avec les transports urbains ;
  - la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Un PLH est en cours de finalisation : il s'organise autour de 5 orientations majeures, définies en 11 actions :
- améliorer la qualité des logements futurs ;
  - diversifier et accroître l'offre de logement répondant aux différents types de parcours résidentiels ;
  - élargir l'offre en logement et en hébergement répondant à des besoins spécifiques ;
  - améliorer le développement de l'habitat en définissant une stratégie communautaire économe en foncier ;
  - faire vivre le PLH en améliorant la connaissance de l'habitat et en développant des partenariats.

**ENTRE**  
 Le Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est situé au 28 rue Blaise Pascal, 79000 Niort, représentée par Monsieur Alain TOUBOU, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° C 19 - 12 - 09 en date du 14 décembre 2009,  
 et après dénomme « CAN » ;

**D'une part**  
 L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 Niort cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOU, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA - 2009 - 19 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009,  
 et après dénomme « EPF PC » ;

**D'autre part**





N° 11 du 29/11/2009  
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Jacques CLAUDO,

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
18-22, PORTIERES CHENEZ  
TEL 05 49 02 97 52 - Fax 05 49 02 98 97  
MCS Pâtisseries - GEMET 18115 185 0033 - 4914142

Alain TOUHOL  
Directeur Général  
de l'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

Alain TOUHOL  
Président  
de Niort  
Pour la Communauté d'Agglomération

Fait à NIORT, le 2 mars 2010, en quatre exemplaires originaux

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.  
A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rectifier un accord amiable.

ARTICLE II. — LE CONTRAT

Il sera alors procédé, au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature avec les partenaires concernés, d'éventuels avenants opérationnels, précisant les nouvelles dispositions du présent. A défaut d'accord donnant lieu à un avenant, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF FC seront tenus d'assurer auprès des communes adhérentes des conventions de destination-paiement liées, les engagements techniques et financiers souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions opérationnelles.





À l'issue d'une première phase allant jusqu'au 31/12/2012 correspondant au terme de la convention OVAH-MU, un examen pourra vérifier le respect de la durée contractuelle maximale définie à l'article précédent. A défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

**ARTICLE 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

**ARTICLE 15 - L'INTERVENTION D'UN TIERS**  
Pour l'accomplissement de sa mission, l'IRPP PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, architectes, paysagistes, etc... Il est entendu que l'IRPP PC ne pourra être tenu responsable de la mission de ces tiers.

**14.2. L'engagement financier de la Communauté**  
Dans le cas où la Communauté ne serait pas en mesure de verser à l'opérateur le montant des dépenses prévues par la présente convention, la Communauté s'engage à verser à l'opérateur le montant des dépenses prévues par la présente convention, à l'exception des dépenses de nature opérationnelle et opérationnelles nécessitant à la mise en œuvre de l'OVAM-MU.

**14.1. L'engagement financier de l'IRPP PC**  
Le montant de l'engagement financier de l'IRPP PC au titre de la présente convention est plafonné à 500 000 €.

**ARTICLE 14 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**  
En fin de mission, l'IRPP PC s'engage à remettre à l'opérateur un synchrone des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonctionnels, cartographies, ...).

**ARTICLE 13 - LA RÉALISATION DE LA CONVENTION**  
Dans le cadre des études, l'IRPP PC pourra participer jusqu'à hauteur de :  
• la totalité du coût de vos études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;  
• la totalité du coût de vos études prévues en phase de réalisation fonctionnelle.

**ARTICLE 12 - LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
L'IRPP PC s'engage à respecter les modalités de réalisation de la présente convention, à l'exception de celles prévues dans le présent avenant. Le présent avenant est annexé à la convention d'adhésion-projet.

**ARTICLE 11 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**  
Le montant des travaux réalisés par l'IRPP PC sur les biens : remis en état des sols, mise en sécurité du bâti, ...

**ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**  
Le montant des travaux réalisés par l'IRPP PC sur les biens : remis en état des sols, mise en sécurité du bâti, ...

**ARTICLE 9 - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**  
La Communauté transmettra, dans le respect de ses possibilités techniques, son support numérique et électronique, dans le respect de ses possibilités techniques, plans et études à sa disposition qui pourront être utilisés à la réalisation de la mission de l'IRPP PC.

**ARTICLE 8 - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**  
La Communauté transmettra, dans le respect de ses possibilités techniques, son support numérique et électronique, dans le respect de ses possibilités techniques, plans et études à sa disposition qui pourront être utilisés à la réalisation de la mission de l'IRPP PC.

**ARTICLE 7 - LA RÉALISATION DE LA CONVENTION**  
Dans le cadre des études, l'IRPP PC pourra participer jusqu'à hauteur de :  
• la totalité du coût de vos études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;  
• la totalité du coût de vos études prévues en phase de réalisation fonctionnelle.

**ARTICLE 6 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'IRPP PC**  
Le montant de l'engagement financier de l'IRPP PC au titre de la présente convention est plafonné à 500 000 €.

**ARTICLE 5 - L'INTERVENTION D'UN TIERS**  
Pour l'accomplissement de sa mission, l'IRPP PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, architectes, paysagistes, etc... Il est entendu que l'IRPP PC ne pourra être tenu responsable de la mission de ces tiers.

**ARTICLE 4 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

**ARTICLE 3 - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la convention.

**ARTICLE 2 - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la convention.

À l'issue d'une première phase allant jusqu'au 31/12/2012 correspondant au terme de la convention OVAH-MU, un examen pourra vérifier le respect de la durée contractuelle maximale définie à l'article précédent. A défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

**ARTICLE 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

**ARTICLE 15 - L'INTERVENTION D'UN TIERS**  
Pour l'accomplissement de sa mission, l'IRPP PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, architectes, paysagistes, etc... Il est entendu que l'IRPP PC ne pourra être tenu responsable de la mission de ces tiers.

**14.2. L'engagement financier de la Communauté**  
Dans le cas où la Communauté ne serait pas en mesure de verser à l'opérateur le montant des dépenses prévues par la présente convention, la Communauté s'engage à verser à l'opérateur le montant des dépenses prévues par la présente convention, à l'exception des dépenses de nature opérationnelle et opérationnelles nécessitant à la mise en œuvre de l'OVAM-MU.

**14.1. L'engagement financier de l'IRPP PC**  
Le montant de l'engagement financier de l'IRPP PC au titre de la présente convention est plafonné à 500 000 €.

**ARTICLE 14 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**  
En fin de mission, l'IRPP PC s'engage à remettre à l'opérateur un synchrone des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonctionnels, cartographies, ...).

**ARTICLE 13 - LA RÉALISATION DE LA CONVENTION**  
Dans le cadre des études, l'IRPP PC pourra participer jusqu'à hauteur de :  
• la totalité du coût de vos études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;  
• la totalité du coût de vos études prévues en phase de réalisation fonctionnelle.

**ARTICLE 12 - LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
L'IRPP PC s'engage à respecter les modalités de réalisation de la présente convention, à l'exception de celles prévues dans le présent avenant. Le présent avenant est annexé à la convention d'adhésion-projet.

**ARTICLE 11 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**  
Le montant des travaux réalisés par l'IRPP PC sur les biens : remis en état des sols, mise en sécurité du bâti, ...

**ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**  
Le montant des travaux réalisés par l'IRPP PC sur les biens : remis en état des sols, mise en sécurité du bâti, ...

**ARTICLE 9 - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**  
La Communauté transmettra, dans le respect de ses possibilités techniques, son support numérique et électronique, dans le respect de ses possibilités techniques, plans et études à sa disposition qui pourront être utilisés à la réalisation de la mission de l'IRPP PC.

**ARTICLE 8 - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**  
La Communauté transmettra, dans le respect de ses possibilités techniques, son support numérique et électronique, dans le respect de ses possibilités techniques, plans et études à sa disposition qui pourront être utilisés à la réalisation de la mission de l'IRPP PC.

**ARTICLE 7 - LA RÉALISATION DE LA CONVENTION**  
Dans le cadre des études, l'IRPP PC pourra participer jusqu'à hauteur de :  
• la totalité du coût de vos études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;  
• la totalité du coût de vos études prévues en phase de réalisation fonctionnelle.

**ARTICLE 6 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'IRPP PC**  
Le montant de l'engagement financier de l'IRPP PC au titre de la présente convention est plafonné à 500 000 €.

**ARTICLE 5 - L'INTERVENTION D'UN TIERS**  
Pour l'accomplissement de sa mission, l'IRPP PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, architectes, paysagistes, etc... Il est entendu que l'IRPP PC ne pourra être tenu responsable de la mission de ces tiers.

**ARTICLE 4 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

**ARTICLE 3 - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la convention.

**ARTICLE 2 - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la convention.

À l'issue d'une première phase allant jusqu'au 31/12/2012 correspondant au terme de la convention OVAH-MU, un examen pourra vérifier le respect de la durée contractuelle maximale définie à l'article précédent. A défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

**ARTICLE 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

**ARTICLE 15 - L'INTERVENTION D'UN TIERS**  
Pour l'accomplissement de sa mission, l'IRPP PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, architectes, paysagistes, etc... Il est entendu que l'IRPP PC ne pourra être tenu responsable de la mission de ces tiers.

**14.2. L'engagement financier de la Communauté**  
Dans le cas où la Communauté ne serait pas en mesure de verser à l'opérateur le montant des dépenses prévues par la présente convention, la Communauté s'engage à verser à l'opérateur le montant des dépenses prévues par la présente convention, à l'exception des dépenses de nature opérationnelle et opérationnelles nécessitant à la mise en œuvre de l'OVAM-MU.

**14.1. L'engagement financier de l'IRPP PC**  
Le montant de l'engagement financier de l'IRPP PC au titre de la présente convention est plafonné à 500 000 €.

**ARTICLE 14 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**  
En fin de mission, l'IRPP PC s'engage à remettre à l'opérateur un synchrone des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonctionnels, cartographies, ...).

**ARTICLE 13 - LA RÉALISATION DE LA CONVENTION**  
Dans le cadre des études, l'IRPP PC pourra participer jusqu'à hauteur de :  
• la totalité du coût de vos études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;  
• la totalité du coût de vos études prévues en phase de réalisation fonctionnelle.

**ARTICLE 12 - LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
L'IRPP PC s'engage à respecter les modalités de réalisation de la présente convention, à l'exception de celles prévues dans le présent avenant. Le présent avenant est annexé à la convention d'adhésion-projet.

**ARTICLE 11 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**  
Le montant des travaux réalisés par l'IRPP PC sur les biens : remis en état des sols, mise en sécurité du bâti, ...

**ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**  
Le montant des travaux réalisés par l'IRPP PC sur les biens : remis en état des sols, mise en sécurité du bâti, ...

**ARTICLE 9 - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**  
La Communauté transmettra, dans le respect de ses possibilités techniques, son support numérique et électronique, dans le respect de ses possibilités techniques, plans et études à sa disposition qui pourront être utilisés à la réalisation de la mission de l'IRPP PC.

**ARTICLE 8 - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**  
La Communauté transmettra, dans le respect de ses possibilités techniques, son support numérique et électronique, dans le respect de ses possibilités techniques, plans et études à sa disposition qui pourront être utilisés à la réalisation de la mission de l'IRPP PC.

**ARTICLE 7 - LA RÉALISATION DE LA CONVENTION**  
Dans le cadre des études, l'IRPP PC pourra participer jusqu'à hauteur de :  
• la totalité du coût de vos études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;  
• la totalité du coût de vos études prévues en phase de réalisation fonctionnelle.

**ARTICLE 6 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'IRPP PC**  
Le montant de l'engagement financier de l'IRPP PC au titre de la présente convention est plafonné à 500 000 €.

**ARTICLE 5 - L'INTERVENTION D'UN TIERS**  
Pour l'accomplissement de sa mission, l'IRPP PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, architectes, paysagistes, etc... Il est entendu que l'IRPP PC ne pourra être tenu responsable de la mission de ces tiers.

**ARTICLE 4 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**  
La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

**ARTICLE 3 - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la convention.

**ARTICLE 2 - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la convention.

**ARTICLE 1 - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de la convention.



La période de portage des financements acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'intensité des revenus devra donc être analysée avant cette date, soit au plus tard le 7 avril 2015.

Fait à Poitiers le 02 Mars 2012 en 4 exemplaires originaux

La Commune de Niort, dont le siège est situé - Place Martin Bastard BP 516 79022 NIORT Cedex - représentée par son Maire, Madame GAILLARD, d'abord représentée par son Maire, Madame GAILLARD, ou son représentant Monsieur Frank MICHEL, d'abord habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2013, Ci-après dénommée « La Ville »

La Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est situé 28, rue Blaise Pascal BP 193 79006 NIORT Cedex - représentée par sa Présidente, Madame Geneviève GAILLARD, d'abord habilitée par une délibération du Conseil Communautaire n° C34-04-2013 en date du 15/04/2013, Ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération »

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Avenue de la République 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 79422 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2013 03 en date du 5/03/2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;



**AVENANT N°2**  
**A LA CONVENTION D'ADHESION - PROJET CCA - 79 - 10 - 008**  
**« OPAH RU - CŒUR DE VILLE »**  
**RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 79 - 09 - 006**  
**LA COMMUNE DE NIORT**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE NIORT, dont le siège est situé - Place Martin Bastard BP 516 79022 NIORT Cedex -**  
**représentée par son Maire, Madame GAILLARD, ou son représentant Monsieur Frank MICHEL, d'abord habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2013,**  
**Ci-après dénommée « La Ville »**  
**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE NIORT, dont le siège est situé 28, rue Blaise Pascal BP 193**  
**79006 NIORT Cedex - représentée par sa Présidente, Madame Geneviève GAILLARD, d'abord**  
**habilitée par une délibération du Conseil Communautaire n° C34-04-2013 en date du 15/04/2013,**  
**Ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération »**  
**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 - Avenue de la République 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc,**  
**CS 79422 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général,**  
**nommé par arrêté préfectoral du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°**  
**B 2013 03 en date du 5/03/2013,**  
**Ci-après dénommé « EPF PC » ;**  
**d'autre part,**

**PREAMBULE**

Dans le cadre d'une première OPAH-RU et du projet de centre-ville portés par la Ville de Niort, une Convention d'adhésion - projet « OPAH-RU Cœur de ville » a été signée le 6 avril 2010, puis un premier avenant signé le 02 mars 2012.

Elle prendra fin le 31 décembre 2012 et une nouvelle OPAH-RU a été demandée le 11 janvier 2013. Elle prendra fin le 31 décembre 2017. Le périmètre de la nouvelle OPAH-RU est identique avec une nouvelle durée, il convient de modifier le contenu de la convention, dans ses articles 3 et 10.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

**ARTICLE 1. - LE PÉRIMÈTRE D'ADHÉSION - PROJET**

La Communauté d'Agglomération, la Ville et l'EPF PC conviennent de réviser le périmètre « Projets de Niort » de la nouvelle OPAH-RU, laquelle porte sur le centre ancien de la ville de Niort, ainsi qu'il est précisé dans le questionnaire - Langou - figurant en annexe n°1 du présent avenant.

Il est précisé que l'EPF PC, de façon libre et autonome, a fait acquiescer et a signé avec la Ville, pour un terrain sur lequel se trouve un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouant ou devant jouer le rôle de clôture de la convention (engagement financier et durée notamment).

**ARTICLE 16. - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION - PROJET**

L'adhésion de la convention prendra fin le 31 décembre 2017 date à laquelle la nouvelle OPAH-RU prendra effet.

Le présent avenant est modifié comme suit :

Il est précisé que le périmètre acquis à ce jour par l'EPF PC dans le cadre de la première OPAH-RU (annexe n°2) devra être révisé avant le 7 avril 2015, conformément aux engagements figurant dans la convention.

Concernant la période de portage des financements acquis par l'EPF PC après notification du présent avenant, l'adhésion de la convention est fixée au 31 décembre 2017, dans le but de la nouvelle OPAH-RU.

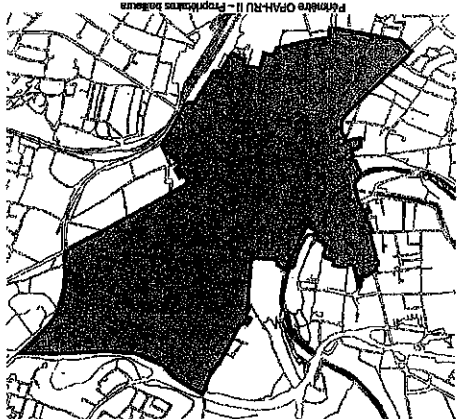
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et révente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Ville 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 le présent, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Niort le 02 Mars 2012 en 4 exemplaires originaux



Annexe n°1 : Nouveau périmètre d'intervention de REPF PC



Périère OPAH-RU II - Propriétaires bailleurs

LA VIE  
représentée par François Delagüe  
FRANK MICHEL

L'Établissement Public Foncier de Niort  
représenté par son Directeur Général

AHM TOUBOL

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
POITOU-CHARENTES  
18-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70432  
86011 FOITIERS CEDEX  
Tél. 05 49 62 52 - Fax 05 49 62 58 97  
RCS Poitiers - SIRET 510 186 002 - A293182

Acte Préalable favorable du Conseil d'Administration et Financier, Monsieur Jacques CLAUDE  
n° d'adhésion en date du 12 Mars 2015.

Annexe n°2 : Liste des immeubles acquis par REPF PC

**AVENANT N°3  
À LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 79-10-008  
« OPAH RU - CŒUR DE VILLE »  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79-09-006  
ENTRE  
LA COMMUNE DE NIORT,  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

La Commune de Niort, dont le siège est situé place Martin Bastard - BP 516 - 79023 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGÉ, (ou son représentant .....) dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2015-72 en date du 13 mars 2015, Ci-après dénommée « la Commune »

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 28 rue Blaise Pascal - BP 193 - 79006 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 16 mars 2015, Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération »

d'autre part, et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Foitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALLI, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2015-02 du 10 mars 2015 et de la délibération du Conseil d'Administration n° CA 2015-26 du 17 mars 2015, Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.



## PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 8 mars 2010, la Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville. Il s'agissait d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, qui pouvaient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF devait permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées amériquement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces et la remise sur le marché de logements, notamment aux étages.

La convention initiale, signée le 8 avril 2010, prévoyait ainsi :

- une opération d'aménagement « Centre-ville » (« Galerie du Donjon » ; « 46/48, rue Victor HUGO ») : les multiples points de blocage rencontrés sur cet îlot par les investisseurs privés potentiels militent pour une intervention publique. Il s'agit d'une opération d'investissement mixte commerces (900 à 800 m<sup>2</sup> en RDC) et la création d'environ 25 logements sociaux aux étages (via une VFA) ;
- une opération d'aménagement « Quartier Nord » (« îlot Jules FERRY ») : cet îlot repose sur une composition foncière complexe (nombreux propriétaires différents). L'organisation urbaine actuelle peu dense participe de la non lisibilité du quartier. Un projet de reconstitution urbaine la faveur d'une opération mixte commerce + logements doit s'engager ;
- les opérations de Restauration Immobilière : nécessité de constitution (via DJA notamment) d'un « portefeuille » d'environ 5 immeubles pour le pilotage des ORI et dans une certaine mesure celui des opérations d'aménagement ;
- l'extension du centre-ville : le manque de disponibilité foncière du centre-ville est un des points clés de la problématique économique. Le départ éventuel de la CCI constituerait l'une des opportunités d'élargissement (5 000m<sup>2</sup> de SHON) du centre-ville en y réalisant une opération mixte commerces/ logements.

Lors de son Conseil municipal du 28 novembre 2011, la Commune a souhaité faire évoluer son projet « du fait de déprogrammations et de mutations foncières stratégiques à venir ». L'avenant n°1, signé le 2 mars 2012, faisait ainsi état des objectifs suivants :

- une opération d'aménagement « Centre-ville » (« Galerie du Donjon » ; « 46/48, rue Victor HUGO ») : les multiples points de blocages rencontrés sur cet îlot par les investisseurs privés potentiels militent pour une intervention publique. Il s'agit d'une opération d'investissement mixte commerces et logements ;
- une opération d'aménagement « Brissson » : un périmètre d'intervention a été défini à l'intérieur de l'îlot « Brissson » dans le cadre de l'étude urbaine. Il prévoit une reconstitution urbaine à la faveur de la réalisation d'une opération de logements ;
- 31 opérations de restauration immobilière : la première vague a été portée à 21 immeubles pour lesquels il est toujours nécessaire de maintenir un « portefeuille » de 5 immeubles. Une seconde vague d'opérations de restauration immobilière d'une dizaine d'immeubles est envisagée, ce qui porte la nécessité de constitution d'un « portefeuille » à environ 9 immeubles au total ;
- des mutations foncières stratégiques qui pourraient se faire jour : immeubles de la CAPEB, de la MSA et de l'UJFM, ...

L'avenant n°1 s'accompagnait également d'une baisse du montant de l'engagement financier de l'EPF, ramené de 11,5 à 10 millions d'euros, et d'un report de l'échéance de la première phase de la convention au 7 avril 2015 (au lieu du 31 décembre 2012).

Le 29 avril 2013, le Conseil municipal a décidé d'adapter la convention à la nouvelle OPAH-RU dénommée au 1<sup>er</sup> janvier 2013. L'avenant n°2, signé le 13 mai 2013, modifiait ainsi légèrement le périmètre

Le 29 avril 2013, le Conseil municipal a décidé d'adapter la convention à la nouvelle OPAH-RU dénommée au 1<sup>er</sup> janvier 2013. L'avenant n°2, signé le 13 mai 2013, modifiait ainsi légèrement le périmètre d'intervention de l'EPF, en le calant sur celui de la nouvelle OPAH-RU, et repoussant l'échéance de la convention au 31 décembre 2017, sans prolongation de la durée de portage pour les biens déjà acquis.

Depuis le 8 avril 2010, l'EPF a ainsi acquis des biens qui, pour certains, ont permis une maîtrise foncière complète ou quasi-complète d'ensembles ou d'îlots et, pour d'autres, ont abouti qu'à une maîtrise foncière partielle.

L'échéance du portage de ces biens par l'EPF est prévue, selon les termes de l'avenant n°2, de la convention, au 7 avril 2015 pour les biens acquis avant la signature de cet avenant, soit le 13 mai 2013, et avant le 31 décembre 2017 pour les biens achetés postérieurement.

Ce dernier cas ne concerne qu'un seul bien : une maison située rue Chabot acquise 50 000 euros.

Par ailleurs, l'EPF a cédé en octobre 2014 l'ensemble des lots dont il était propriétaire au sein de la Galerie du Donjon à un opérateur privé qui a engagé une opération de réhabilitation globale.

Enfin, sur certains biens à vocation commerciale achetés par l'EPF occupés, le solde du compte de gestion fait apparaître un prix de vente inférieur au prix d'acquisition du fait de l'importance des loyers perçus par l'EPF.

Le solde du compte de gestion, établi à la date du 16 février 2015 et qui sera réactualisé lors des cessions, est donc d'environ 1,54 million d'euros HT, en quasi-totalité coté au 7 avril 2015.

Sur l'ensemble des biens acquis par l'EPF, la Commune de Niort a indiqué son souhait, lors du comité de pilotage du 4 décembre 2014, de voir prolonger la durée de portage au-delà du 7 avril 2015, de manière différenciée :

- le temps d'organiser la signature des actes avec la Commune pour les biens relevant de projets désormais abandonnés par la Commune ;
- le temps de retravailler sur certains projets concernés par des évolutions internes et externes à la Commune.

Le courrier de la Commune en date du 17 décembre 2014, faisant suite à la réunion et au relevé de décisions accompagnant le courrier de l'EPF du 15 décembre, a permis d'établir un calendrier de portage.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune de Niort et l'EPF dans le cadre du projet d'OPAH-RU, selon les axes suivants :

- Les biens pour lesquels la Commune a décidé un abandon de projet seront cédés directement à la Commune, avant le 30 avril 2015, au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage, le projet étant abandonné. Il s'agit de deux propriétés (immeubles « Bouygues Telecom » et « Pntoux » pour un montant arrêté au 14 janvier 2015 d'environ 415 000 euros HT.
- Les biens pour lesquels une démarche d'appel à projet a été engagée en mai 2013, sur la base des objectifs de la convention, seront cédés directement à l'opérateur retenu, avant le 31 décembre 2015, au prix de revient exonéré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage, tant que le projet reste conforme au cahier des charges de l'appel à projet. Il s'agit de l'immeuble « André » pour un montant de cession à l'opérateur fixé à 450 500 euros HT. Si toutefois le projet de l'opérateur venait à ne plus répondre aux objectifs de la convention ou du cahier des charges de l'appel à projet, les biens seraient cédés directement à la Commune dans les conditions évoquées ci-dessus. En outre, conformément à l'article 7 de la convention, l'immeuble « André » sera mis à disposition de la Commune à compter du 1<sup>er</sup> avril 2015, date de libération des lieux par l'actuel occupant.
- Les biens pour lesquels le projet nécessite d'être redéfini du fait des spécificités induites par un classement au titre de la politique de la ville bénéficieront d'une prolongation de portage jusqu'à

l'échéance de la convention (soit avant le 31 décembre 2017) permettant de lancer un appel à projet approprié.  
Il s'agit des immeubles situés place de Strasbourg et rue Chabot, cadastrés BZ 269 à 273 (ancien locaux de la CAPEB, ancien restaurant « La Pringale » et deux petites maisons mitoyennes).  
Le projet devra être approfondi dans les prochains mois.

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

### **ARTICLE 1. - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF**

#### **1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF**

*Il est nécessaire d'intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du PREAMBULE.*

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des 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 de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

#### **1.2 - Les études**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, l'article 5 - LES ETUDES est modifié comme suit :*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet de la collectivité et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

#### **1.3 - Les conditions de tarification et de cession**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 - LA DÉMARCHÉ DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016*

16

16

**IMPORTANT :** Les modalités de détermination du prix de cession à la collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après ne s'appliquent qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les cessions intervenant avant cette date ne sont donc pas concernées et restent couvertes par les dispositions indiquées dans la convention initiale.

Les nouvelles 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 délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et

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

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

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

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 hors taxe pour cette opération.

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

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgés de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels. En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les nouveaux axes d'intervention. En conséquence, le paragraphe 3 de l'article 2 - L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET LES PERIMETRES est modifié comme suit :*

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, la Communauté d'agglomération et la Commune s'engagent dans un partenariat dans le cadre de l'opération OPAH-RU en cours sur le territoire portant sur les objectifs suivants :

- une opération de requalification d'immeuble (« Immeuble André » 34-38 rue Victor Hugo) : Il s'agit d'une opération d'investissement mixte commerce et logements aux étages pour laquelle la Commune et l'EPF ont retenu un opérateur dans le cadre d'un appel à projet et sur la base d'un cahier des charges ;
- une opération d'aménagement sur un îlot bâti (« Ilot Denfert-Rochereau) : Il s'agit d'une opération dont les enjeux sont liés au classement de l'îlot dans l'un des périmètres de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.

## **ARTICLE 3 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Commune concernant la mise en œuvre des projets. En conséquence, l'article 4.2 - Les engagements de la Commune est complété comme suit :*

**Projet 1 :** Immeuble André

La Commune s'engage à faire respecter les conditions du cahier des charges par le porteur de projet sélectionné dans le cadre de l'appel à projet lancé en mai 2013, à savoir notamment une conciliation des fonctions commerciales et résidentielles de l'immeuble.

Si toutefois le projet de l'opérateur venait à ne plus répondre aux objectifs de la convention ou du cahier des charges de l'appel à projet, les biens seraient cédés directement à la Commune, au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage, le projet étant abandonné.

La Commune s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Mars 2015 : Signature du compromis de vente entre l'opérateur et l'EPF sur la base du cahier des charges et dépôt du permis de construire par l'opérateur.
- Avril 2015 : Mise à disposition du bien à la Commune suite à la libération des lieux par l'actuel occupant.
- Septembre 2015 : Signature de l'acte de vente avec l'opérateur.

**Projet 2 :** Ilois Denfert-Rochereau

L'îlot Denfert-Rochereau, propriété en partie de l'EPF, en partie de la Commune, est entièrement maîtrisé, aucune acquisition n'est nécessaire. Cet îlot a fait l'objet de consultations dont le résultat n'a pas été considéré comme satisfaisant. Les enjeux liés au classement du secteur en quartier de la politique prioritaire de la ville ont incité les collectivités à réexaminer le projet, en vue d'une cession à un ou plusieurs opérateurs ou en partie aux collectivités.

La Commune s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 1<sup>er</sup> semestre : L'élaboration du contrat de ville permettra à la Communauté d'agglomération et à la Commune de disposer d'éléments programmatiques.
- Septembre 2015 : Signature du contrat de ville
- 2<sup>nd</sup> semestre 2015 : Lancement d'un appel à projet

Si toutefois aucun appel à projet n'était lancé avant le 31 décembre 2015, les biens seraient cédés directement à la Commune, avant le 30 avril 2016, dans les conditions précisées à l'article 9 de la convention.

**ARTICLE 4 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2017 date à laquelle l'OPAH-RU actuelle prendra également fin. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé à cette date.

Cependant, certains biens seront cédés avant cette date :

- Avant le 30 avril 2015 : Immeuble « Bouygues Telecom » (parcelle BR 298) et immeuble « Pintoux » (parcelle BX 44)  
Ces biens seront cédés directement à la Commune au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage, le projet étant abandonné.
- Avant le 31 décembre 2015 : Immeuble « André » (parcelles BR 231 et lot 108 de la copropriété « Galerie Victor Hugo »)  
Ces biens seront cédés à l'opérateur retenu sur la base des objectifs de la présente convention et d'un cahier des charges au prix de revient exonéré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage, tant que le projet reste conforme au cahier des charges de l'appel à projet.  
Si toutefois le projet de l'opérateur venait à ne plus répondre aux objectifs de la convention ou du cahier des charges de l'appel à projet, les biens seraient cédés directement à la Commune dans les conditions évoquées ci-dessus.

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

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Niort, le 23 Mars 2015, en 4 exemplaires originaux

La Commune de Niort  
Représentée par son Maire  
**Jérôme BALOGÉ**  
le Maire de Niort



**Jérôme BALOGÉ**

La Communauté d'agglomération  
du Niortais

Représentée par son Président  
**Jérôme BALOGÉ**

*Philippe GRALL*  
Maire de Niort

L'Établissement public foncier  
de Poitou-Charentes,  
Représenté par son Directeur général,  
**Philippe GRALL**

*Philippe GRALL*  
Directeur général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON

n° 2015/13 du 20 mars 2015  
n° 2015/45 du 11 mars 2015

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016- 16

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention cadre n°CC 79-15-007 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79)**

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 cadre CC 17-09-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle signée le 5 novembre 2009

Vu la Convention cadre n°CC 79-15-007 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 21 juillet 2011

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention cadre n°CC 79-15-007 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention cadre n°CC 79-15-007 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (développement économique et de l'habitat)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention cadre n°CC 79-15-007 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 21 juillet 2011, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : Action en centre-bourg et centre-villes**
- Signature initiale : 07/12/2015**
- Echéance : 31/12/2018**
- Conventions signées en application : pas de conventions opérationnelles en application**

#### **Description de l'avenant :**

La convention cadre organise le partenariat entre l'EPF, la Communauté de Communes et ses Communes membres. L'activité intense de l'EPF a conduit fin 2014 et début 2015 à des évolutions majeures de certains projets, ce qui nécessite de faire évoluer le texte de la convention cadre.

Ces évolutions sont :

- La prolongation, jusqu'au 31 octobre 2017, de la convention portant sur la réhabilitation du site « VIM » signée le 3 août 2011
- L'engagement d'un partenariat sur la convention tripartite entre la CDC et la commune de Saint Maixent l'Ecole pour la requalification du site de la « caserne Marchand »
- L'engagement d'un partenariat sur la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de la commune de CHERVEUX
- La réflexion sur une intervention de l'EPF sur le territoire de la commune de PAMPROUX
- La continuité de l'action de l'EPF sur la commune de SAINT MAIXENT L'ECOLE par le biais de la convention n° CP 79-14-012 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réhabilitation du cœur historique de la Ville signée le 6 janvier 2015, dans le cadre de son projet retenu par l'Etat dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt centres-bourgs.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION CADRE  
N°CCA 79-15-007**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE**

**ET**

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

**ENTRE**

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 7 boulevard de la Trouillette 79400 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE – représentée par Monsieur Daniel JOLLIT, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21 octobre 2015,

Ci-après dénommée « **CdC** » ;

D'une part

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 Boulevard 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° CA-2016-.....du .....

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

**PRÉAMBULE**

La CdC du Haut Val de Sèvre et l'EPF ont signé une convention cadre relative au développement économique et de l'habitat, le 07 décembre 2015. Cette convention a fait suite à la forte intervention de l'EPF sur la commune de St Maixent l'Ecole dans le cadre d'une convention opérationnelle cette commune a été lauréate en décembre 2014 à l'Appel à Manifestation d'Intérêt national pour la « revitalisation des centre-bourg ».

Le présent avenant a pour objectif de fixer certains axes de développement de l'intervention de l'EPF sur ce territoire communautaire.

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

**ARTICLE 1. PRECISION DU CONVENTIONNEMENT OPERATIONNEL A COURT TERME**

Le présent avenant vient préciser la mise en œuvre de cette convention cadre en décrivant les prochains axes de développement et d'intervention sur le territoire communautaire.

L'article 4 « le conventionnement opérationnel » est complété par une liste plus précise des interventions coordonnées sur les communes de la CdC qui seront conduites dans les prochains mois :

- Prolongation, jusqu'au 31 octobre 2017, de la convention portant sur la réhabilitation du site « VIM » signée le 3 août 2011
- Convention tripartite entre la CDC, la commune de Saint Maixent l'Ecole et l'EPF pour la requalification du site de la « caserne Marchand »
- Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de la commune de CHERVEUX
- Réflexion sur une intervention de l'EPF sur le territoire de la commune de PAMPROUX
- Continuité de l'action de l'EPF sur la commune de SAINT MAIXENT L'ÉCOLE par le biais de la convention n° CP 79-14-012 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réhabilitation du cœur historique de la Ville signée le 6 janvier 2015, et confirmation des possibilités d'intervention de la CdC, en appui des actions de la commune, dans le cadre du portage par l'EPF des cellules commerciales à restructurer sur les périmètres identifiés. .

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La communauté de Communes  
représentée par son Président

**Daniel JOLLIT**

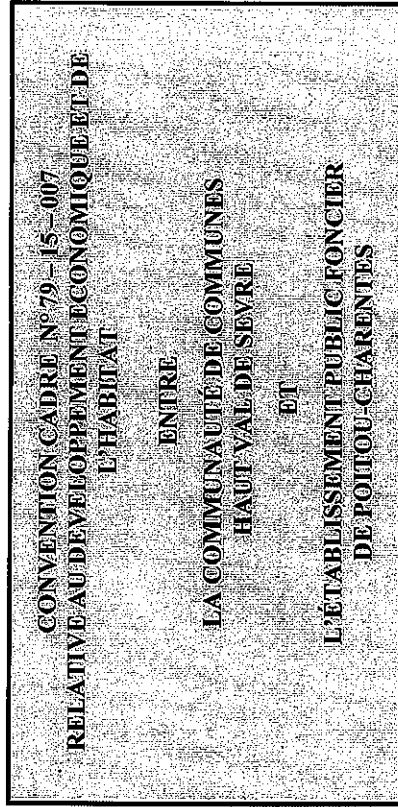
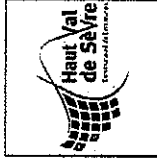
L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur **Hubert BLAISON**  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention Cadre : C 79-15-007

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**ENTRE**

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 7 boulevard de la Trouillette 79400 Saint-Maixent-l'École – représentée par Monsieur Daniel JOLLIT, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21 octobre 2015,

Ci-après dénommée « **CdC** » ;

D'une part

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 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-2015-78 du 06 octobre 2015,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

**DJ**



## PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centre-bourgs et des centre-villes, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

*L'objet de la convention :*

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire naitre et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*
- *Engager un repérage foncier et des études stratégiques en matière de développement économique et de mutation du foncier économique.*

Ce partenariat doit permettre à la Cdc la réhabilitation de sites dégradés présents sur le territoire et la reconquête d'espaces délaissés.

Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions. Elle pourra évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que les communes s'engagent dans la définition et la réalisation de leurs projets.

La présente convention permet aussi de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

## La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Elle regroupe les communes provenant des anciennes communautés de communes Arc-en-Sèvre et du Val de Sèvre, ces deux intercommunalités ayant cessé d'exister au 31 décembre 2013, ainsi que les communes d'Avon et de Salles.

Ce nouvel ensemble comprend dix-neuf communes, soit une population municipale de 30 084 habitants (selon le recensement de 2011), sur un territoire de 346,30 km<sup>2</sup>.

Sur ce territoire, la production de logements ainsi que le développement économique sont des priorités. Dans cette optique, la reconquête de friches économiques ou commerciales, le soutien à l'économie (entreprises, commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles par la revitalisation des centre-bourgs sont des enjeux majeurs.

## 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 (PP), 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'EPFF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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'EPFF 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'intervention de l'EPFF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Cdc grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la communauté de communes et entre les communes.

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

### **ARTICLE 1. — LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE. OBJETS DE LA CONVENTION**

La Cdc et l'EPFF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Définir et mettre en œuvre une politique foncière
- Favoriser l'accès au logement abordable, à l'hébergement des jeunes et des personnes âgées au cœur des bourgs
- Privilégier un renouvellement urbain et la requalification des friches
- 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
- Favoriser le développement économique

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPFF et la Cdc, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

R6

### **ARTICLE 2. — CRITÈRES D'INTERVENTION DE L'EPFF**

Pour les projets en centre bourgs et centre ville :

- Favoriser le renouvellement urbain : avant d'accorder l'intervention de l'EPFF sur tout projet d'extension, la commune devra présenter ou faire réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPFF.
- En cas d'extension urbaine : exigence d'aire en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux.
- Logements sociaux : des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale, seront demandés, fonction là encore du contexte local.

Pour les projets à dominante activités économiques ou commerciales :

- La priorité sera donnée au renouvellement urbain : requalification des friches, restructuring de zones. Avant d'accorder l'intervention de l'EPFF sur tout projet d'extension, la collectivité devra présenter ou faire réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain, restructuring des zones ou réutilisation des friches.
- Au sein de ces zones l'intervention de l'EPFF se fondera sur une analyse des zones en fonction, de la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'urbanisme d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces.

### **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

#### **3.1 – Engagements généraux**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPFF 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 :

- Mobiliser le foncier de centre bourg
- Réutilisation de friches économiques ou commerciales
- Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Limiter la spéculation foncière
- Densifier les projets
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Cdc entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPFF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPFF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.  
Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans la présente, la Cdc s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

R6

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Cdc au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

### 3.2 – Une méthodologie commune pour le développement économique

Concernant les projets de développement économique, l'EPF s'engage à accompagner la Cdc dans la mutation et la mobilisation des foncters 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 :

- la réalisation d'études préalables à l'acquisition de foncier à vocation économique
- la négociation et l'acquisition du foncier identifié
- les travaux de mise en sécurité ou de remise en état
- la réalisation d'études préalables en vue de la cession.

Parallèlement, la Cdc 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 commune concernée pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique. Cette démarche permettra d'étudier les besoins des entreprises en termes de foncier mais aussi d'envisager leurs conditions de développement.

### 3.3 – Une méthodologie partagée pour la politique en centre-bourg

En termes de redynamisation des centre-bourgs et tout particulièrement en faveur de l'habitat, l'intervention de l'EPF devra permettre une mutualisation des moyens et des actions.

L'EPF à travers des conventions opérationnelles s'engage à intervenir prioritairement sur les biens identifiés à l'article 3.1 et permettant la sortie de projets visant le rééquilibrage en faveur des centres bourgs et la limitation des extensions.

Méthodologiquement, l'EPF pourra lancer des études de besoins et de gisements fonciers sur l'ensemble de la Cdc permettant d'affirmer une politique cohérente et calibrée de développement du parc de logement à l'échelon intercommunal.

Ces études devront permettre de mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

## ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT OPERATIONNEL

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune de la Cdc et la Cdc. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Cdc pourront être seuls signataires. De la même manière, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communale, l'EPF et la commune pourront être seuls signataires.

Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- la définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent à minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- la réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Cdc a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Cdc pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin.

La Cdc informera par ailleurs l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire et d'habitat.

## ARTICLE 5. — LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Cdc comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Cdc.

À cet effet, dans le prolongement des objectifs du SCoT et du PLH, la Cdc ou ses communes membres à travers elle, pourront solliciter l'EPF pour aider à la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Cdc, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Cdc.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Cdc sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la Cdc, et les communes membres, le souhaitant à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre bourgs.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation qu'à travers des conventions opérationnelles et si la Cdc a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

D.S

À cette fin l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal en termes de développement économique et de requalification de friches
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au PPI de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perclurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle seront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à l'EPCI tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Cdc communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Cdc pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Cdc pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Cdc a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Cdc, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention

opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### ARTICLE 6. — L'INTERVENTION FONCIÈRE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son PPI 2014-2018 et précisés dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Cdc s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3

Si une commune membre de la Cdc est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation et de veille.
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure défini à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à l'EPFI.

#### ARTICLE 7. — LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre,

- La Cdc mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention, forcière ou du pilotage
- La Cdc sera conviée à toute réunion de pilotage
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Cdc pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de l'EPFI

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

#### ARTICLE 8. — ENGAGEMENT FINANCIER AU TITRE DES ÉTUDES À RÉALISER PAR L'EPF

Pour l'ensemble des études à réaliser par l'EPF au titre de la présente convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 EUROS HORS TAXES (CENT CINQUANTE MILLE EUROS €HT).

Au terme de la durée de la convention et, la Cdc sera tenue de rembourser à l'EPF le montant des études non rattachées à des acquisitions foncières.

**ARTICLE 9. — DURÉE. — RÉSILIATION 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'à l'échéance du PPI actuel de l'EPP soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPP, 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.

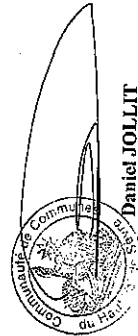
**ARTICLE 10. — CONTENTIEUX**

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 POISSIEUX....., le 7/12/2015....., en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
Haut Val de Sèvre  
représentée par son Président,



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

~~Philippe GRALL~~  
Directeur Général  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON  
n° 2015/151 en date du 06 novembre 2015.

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

#### Délibération n° CA-2016-17

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 79-11-004 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79)**

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 opérationnelle n°CP 79-11-004 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 3 août 2011 et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :  
avenant n°1 : 21/03/2014

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE EN L'ETAT le projet d'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 79-11-004 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant
- Dans ce cadre et le cas échéant, 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**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

  
Michel STOUMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 79-11-004 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 79-11-004 entre la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 3 août 2011, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

**-Objet** : Acquisition de l'ancienne usine VIM

**-Signature initiale** : 03/08/2011

**-Echéance** : 31/12/2016

**-Montant maximal** : 600 000,00 €

**-Dépenses effectuées** : 566 702,97 €

**-Cessions effectuées** : 0,00 €

**-Dépenses en stock** : 566 702,97 €

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 550 000,00 €

**-Surfaces** : 27089 m<sup>2</sup> dont 27089 m<sup>2</sup> restants après cessions

#### **Description de l'avenant :**

**-Objet** : inchangé

**-Montant** : inchangé

**-Durée** : échéance au 31/10/2017

**-Périmètres** : inchangés

Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien site de l'entreprise VIM situé sur la commune d'AZAY LE BRULE, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre, dénommée à l'époque « Communauté de Communes du Val de Sèvre », a conclu avec l'EPF une convention projet le 03 août 2011. (annexe 1)

Par la suite, un avenant n° 1 a été signé afin de modifier le montant de l'engagement financier de l'EPF pour le mettre à 600 000 €. (annexe n°2)

Cette convention projet doit se terminer le 31 décembre 2016. Or, la Collectivité a sollicité l'EPF afin de prolonger la durée de cette convention car elle ne sera pas en mesure de rembourser l'EPF à cette date, du fait d'autres projets structurants par ailleurs.

De par sa compétence sur le développement économique sur son territoire, la Collectivité mène de front plusieurs projets de qualité, notamment sur les communes de St Maixent et Cherveux, de concert avec l'EPF.

De ce fait, le présent avenant proroge la convention initiale au 1er octobre 2017.

L'avenant n° 2 permet également d'intégrer les nouveaux principes directeurs du PPI 2014-2018 de l'EPF.





**AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET**  
**N°CP 79-11-004**  
**« ANCIENNE USINE VIM »**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL DE SEVRE**

**ET**

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

ENTRE

La Communauté de Communes du Haut Val de Sevre établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 7 boulevard de la Trouillette 79400 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE – représentée par Monsieur Daniel JOLLIT, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 boulevard 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°CA-2016-.....du .....

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien site de l'entreprise VIM situé sur la commune d'AZAY LE BRULE, la Communauté de Communes du Haut Val de Sevre, dénommée à l'époque « Communauté de Communes du Val de Sevre », a conclu avec l'EPF une convention projet le 03 août 2011. (annexe 1)

Par la suite, un avenant n° 1 a été signé afin de modifier le montant de l'engagement financier de l'EPF pour le mettre à 600 000 €. (annexe n°2)

Cette convention projet doit se terminer le 31 décembre 2016. Or, la Collectivité a sollicité l'EPF afin de prolonger la durée de cette convention car elle ne sera pas en mesure de rembourser l'EPF à cette date, du fait d'autres projets structurants par ailleurs.

De par sa compétence sur le développement économique sur son territoire, la Collectivité mène de front plusieurs projets de qualité, notamment sur les communes de St Maixent et Cherveux, de concert avec l'EPF.

De ce fait, le présent avenant provoque la convention initiale au 31 octobre 2017.

Cette avenant s'inscrit dans le cadre de l'avenant n°1 à la convention cadre avec la communauté de communes.

L'avenant n° 2 permet également d'intégrer les nouveaux principes directeurs du PPI 2014-2018 de l'EPF.

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

### ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.*

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

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

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

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

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

A travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. A ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

## 1.2 Les Etudes

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

## 1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 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 présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE**

La convention initiale CP 79-11-004 est prolongée et prendra fin le 31 octobre 2017.

Fait à ....., le ....., en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre

représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,

**Daniel JOLLIT**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2016/ .....

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79-11-004

CONVENTION PROJET  
N° CP 79 - 11 - 004

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE SÈVRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté de Communes du Val de Sèvre, dont le siège est à Soudan (79 800) représentée par son Président, Monsieur Jean Luc DRAPEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Val de Sèvre en date du 22 juin 2011, Ci-après dénommée « la Communauté de Communes du Val de Sèvre » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Cornétiable, 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 - 2011 - 07 en date du 28 juillet 2011, Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPFF 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'EPFF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPFF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPFF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPFF 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'EPFF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPFF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPFF 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'EPFF 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 Communauté de Commune du Val de Sèvre

Créée en 1994, la Communauté de Communes du Val de Sèvre regroupe huit communes que sont : Azay-le-Brûlé, Bougon, Cherveux, Pamproux, Sainte-Etienne, Sainte-Néonaye, Soudan et Souvigné.

Forte de près de 10 000 habitants, elle constitue l'une de trois communautés de communes du Pays du Haut Val de Sèvre avec les Communautés de la Haute Sèvre et d'Arc en Sèvre.

En plus des compétences obligatoires que sont l'aménagement de l'espace et le développement économique, ses élus ont fait le choix d'exercer les compétences optionnelles suivantes :

- politique culturelle,
- touristique,
- l'enfance,
- le logement
- le cadre de vie et l'action sociale.

Le projet de rachat de l'usine VIM située sur la commune d'Azay-le-Brûlé est survenu suite à la volonté des actionnaires du groupe espagnol de se délocaliser sur une zone d'activités proche d'un axe autoroutier. Ainsi, les élus de la collectivité ont suggéré aux dirigeants locaux de s'implanter sur la Zone d'Activités de Soudan, en échange du rachat des bâtiments de l'entreprise par la Communauté de Communes du Val de Sèvre. Ainsi, l'opération permet de préserver près de 150 emplois directs et des emplois indirects dans les services mais également les sous-traitants, fournisseurs et clients de cette entreprise.

L'emprise de l'usine porte sur une parcelle de près de 3 ha dont 600 m<sup>2</sup> de bureaux et 6 500 m<sup>2</sup> d'ateliers équipés de quais de chargement. Les bâtiments restent très fonctionnels pour des activités de production, d'artisanat et éventuellement de services. L'usine qui est à été construite il y a une trentaine d'années, a fait l'objet d'agrandissements, réalisés il y a environ dix ans.

Actuellement, les collectivités ainsi que les Chambres Consulaires sont souvent sollicitées par des entrepreneurs à la recherche de locaux libres et fonctionnels. Il s'agit notamment de jeunes créateurs qui recherchent préférentiellement la solution de la location, moins coûteuse et plus souple en cas de fluctuation de l'activité de l'entreprise.

Les différents contacts déjà initiés par la Communauté de Communes du Val de Sèvre confortent la faisabilité de ce projet en ciblant trois objectifs dans ce lieu :

- ◆ création d'activités économiques dans le domaine du recyclage de conteneurs maritimes à usage d'habitation ainsi que de matériel informatique ;
- ◆ réinsertion de personnes dans le monde du travail grâce à de la formation-action ;
- ◆ développement d'un pôle de recyclage au niveau du territoire.

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 des axes suivants :

- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Communauté de Communes du Val de Sèvre ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de Sèvre visant à l'acquisition de l'usine VIM située sur la commune d'Azay le Brûlé au lieu dit la Brousse.

## 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 Communauté de Communes du Val de Sèvre et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de Communes du Val de Sèvre et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Communauté de Communes du Val de Sèvre, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté de Communes du Val de Sèvre.

### ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Communauté de Communes du Val de Sèvre, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre d'un projet de développement économique (dossier annexe n° 1).

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Communauté de Communes du Val de Sèvre a décidé de retenir le secteur repéré en rouge sur le plan de l'annexe n°2 comme périmètre d'intervention.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet, l'intervention de l'EPF PC relève d'une phase opérationnelle ; elle vise à l'acquisition des immeubles inclus dans le périmètre visé ci-dessus.

### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de Communes du Val de Sèvre et l'EPF 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.

#### 4.2. Les engagements de la Communauté de Communes du Val de Sèvre

La Communauté de Communes du Val de Sèvre s'engage à :

- ◆ réaménager le site de l'usine VIM en un site de développement économique tourné vers le recyclage, en attachant une attention toute particulière à la qualité des aménagements extérieurs et à la réhabilitation des bâtiments qui seront exemplaires en matière de développement durable;
- ◆ rechercher activement des occupants pour le bâtiment réhabilité dont l'activité s'inscrit dans la vocation du site ;
- ◆ faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention;
- ◆ racheter les biens acquis par l'EPF 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'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, les engagements pris dans la présente convention, quant à la réalisation de l'opération prévue. Dans le cas contraire, la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** dédommagera l'EPF 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.

#### **4.3. L'engagement de l'EPF PC**

L'EPF PC assurera en partenariat avec la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable des biens visés à l'article 3 ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ l'information de **Communauté de Communes du Val de Sèvre** ;
- ◆ de l'attestation de l'acte de vente du bien acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

#### **ARTICLE 5. — LES ÉTUDES**

L'EPF PC réalisera sous sa propre maîtrise d'ouvrage toutes les études portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

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

Cette démarche permettra de préciser l'action foncière retenue.

#### **ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la **Communauté de Communes du Val de Sèvre**, à l'acquisition amiable par acte notarié des immeubles inclus dans le périmètre figuré à l'annexe n°2.

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.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** les copies de l'attestation de signature de l'acte d'acquisition du bien, dont il s'est porté acquéreur dès sa signature.

Si les études techniques ou les analyses de sols faisaient 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 **Communauté de Communes du Val de Sèvre** conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Handwritten initials and signature.

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

Le bien sera mis à disposition de la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** par convention séparée. Le principe des modalités de mise à disposition est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

#### **ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE**

##### **8.1. Conditions juridiques de la revente**

La **Communauté de Communes du Val de Sèvre** rachètera 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 présente convention.

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, **Communauté de Communes du Val de Sèvre** 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.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

##### **8.2. Détermination du prix de cession**

L'action de l'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.

Les modalités de détermination du prix de cession à la **Communauté de Communes du Val de Sèvre** 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 et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, 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 ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(1)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente

Handwritten initials and signature.

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....

- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances
  - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 0,5 % en zone U,
  - 1 % en zone AU (ou NA),
  - 2 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1%.

Pour le cas particulier de la présente convention, le taux annuel d'actualisation est de 0,5%.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

<sup>(1)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve diquiel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes engagés ou perçus directement par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

#### ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Communauté de Communes du Val de Sèvre 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 notarié 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 Communauté de Communes du Val de Sèvre 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.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

#### ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Un « comité de pilotage projet » réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. 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 Communauté de Communes du Val de Sèvre au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de Communes du Val de Sèvre ou son représentant, et l'EPFF PC en assurera le secrétariat. Ses conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté de Communes du Val de Sèvre reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention.

À 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 au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

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. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Communauté de Communes du Val de Sèvre 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 à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informateurs 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 (référentiels fonciers, cartographies, ...).

#### ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

##### 12.1. 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 SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

##### 12.2. L'engagement financier de la Communauté de Communes du Val de Sèvre

Conformément aux dispositions de l'article 4.2, la Communauté de Communes du Val de Sèvre rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

#### ARTICLE 13. — 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 des marchés de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

#### ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au 31 décembre 2016, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

Handwritten initials and a small number '8' in the top right corner.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPPF PC et la Communauté de Communes du Val de Sèvre ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté de Communes du Val de Sèvre ;
- ◆ réalisation, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris à l'article 4.2 de la présente Convention.

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 communautaire et le conseil d'administration ou le bureau de l'EPPF PC.

#### ARTICLE 15. - 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'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 Communauté de Communes du Val de Sèvre l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPPF PC, la Communauté de Communes du Val de Sèvre est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Communauté de Communes du Val de Sèvre 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 deux parties.

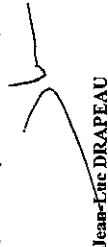
#### ARTICLE 16. - CONTENTIEUX

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.

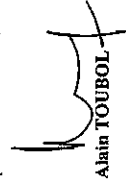
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le 30 Juin 2011, le 3. Annexe 2. Ken 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes du Val de Sèvre  
représentée par son Président,

  
Jean-Claude DRAPEAU

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
Alain TOUBOUL

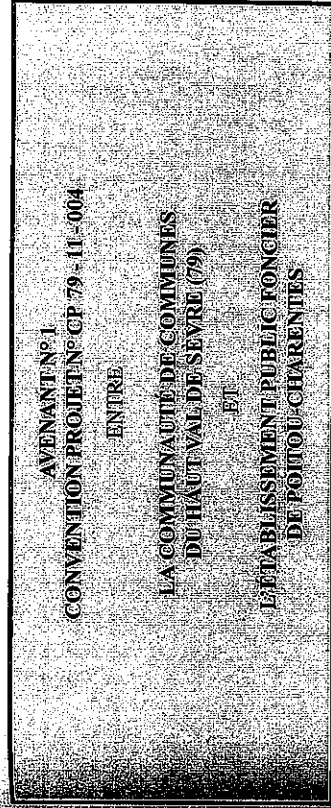
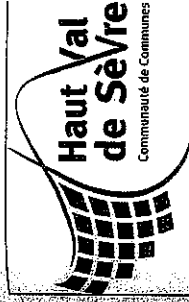
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, n°2011 - 10 en date du 6 juillet 2011.

Annexe n°1 : dossier du projet

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

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPPF PC - CC Val de Sèvre n° CF - 79 - 11 - 004  
Juillet 2011



Entre

La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre, dont le siège se situe - 7 Boulevard de la Houillotte - BP 22 - 79403 SAINT-MAXENT L'ÉCOLE - représentée par son président, Monsieur Daniel JOLLIT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 12 février 2014,

Et après dénommée « la Communauté de Communes » ;

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2014 - 019 en date du 4 mars 2014,

Et après dénommé « EPPF » ;

d'autre part



## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien site de l'entreprise VIM situé sur la commune d'Azay-le-Boulé, la Communauté de communes du Val de Sèvre a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 03 août 2011, une convention projet (annexe n°1).

Le montant de l'engagement financier de l'EPF prévu au titre de la convention est plafonné à six cent mille euros (600 000 €) jusqu'au 31 décembre 2016, date d'échéance de la convention.

A ce jour, l'EPF qui a acquis le bien pour un montant de 550 000 €, l'a mis à disposition de la Communauté de Communes dans l'attente de sa revente.

Le paiement par l'EPF des taxes foncières annuelles immédiatement remboursées par la Communauté de Communes conduira pendant toute la durée du portage à une dépense cumulée supérieure au plafond indiqué dans la convention.

L'EPF souhaite également réaffirmer les objectifs généraux guidant son intervention.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, conformément au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) des Deux-Sèvres approuvé en date du 3 décembre 2012, les Communautés de Communes Arç-en-Sèvre et Val-de-Sèvre ainsi que les communes d'Avon et de Salles se sont regroupées dans une nouvelle intercommunalité, "la Communauté de Communes du Haut-Val-de-Sèvre".

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte ces évolutions dans un avenant à la convention.

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

Le présent avenant a pour objet de réaffirmer les objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF dans le cadre du nouveau PPI et prendre en compte la modification de l'engagement financier de l'EPF.

### ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

Article à insérer après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

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

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

L'EPF accompagnera les collectivités partenaires afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus pour faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À travers son expertise, l'EPF examinera la préféabilité du programme et conseillera la Communauté de Communes dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera ainsi associé aux études pré-opérationnelles conclues par la Communauté de Communes permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation.

### ARTICLE 2. — MODIFICATION DU MONTANT DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF

L'article 12.2. « L'engagement financier de l'EPF » est ainsi rédigé.

Considérant le remboursement annuel des impôts fonciers par la Communauté de Communes "du Haut Val de Sèvre" auprès de l'EPF, le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €) au 31 décembre de chaque année.

Pour mémoire, cet encours était de 566 702,97 € HT au 31 décembre 2013.

Il comprend la participation de l'EPF aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

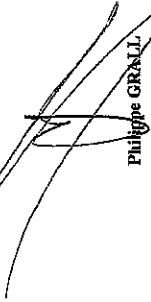
Les autres dispositions ne sont pas modifiées.

Fait à ..... **Poitiers**, le **21 MARS 2014** ..... en 3 exemplaires originaux.

La Communauté de Communes  
Du Haut-Val-de-Sèvre  
représentée par son Président,

  
Daniel JOLLIT

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

  
Philippe GRANLL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON  
N° 2014/09 en date du 4 mars 2014

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 - 11 - 004

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-*AB*

**Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Communauté de  
Communes de Bandiat-Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes (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 Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOLMBOFF

## **Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (Centre-Bourg)**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** Centre-Bourg

**-Montant :** 500 000€

**-Durée :** durée de portage de 3 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

**-Périmètres :**

Périmètre de veille :

Tènement foncier comprenant le site de projet.

Périmètre de réalisation :

un site pour un projet de maison médicale

Désirant restructurer son centre-bourg en utilisant le levier du renouvellement urbain et améliorer son offre de logements comme son offre de commerces de proximité et de services pour remédier à son déficit démographique, la Communauté de Communes souhaite améliorer son offre de soins médicaux. Dans cette continuité de l'opération en cours de revitalisation du centre-bourg de La Rochefoucauld, la Communauté de Communes souhaite accompagner la mise en place d'un nouveau pôle médical pluridisciplinaire dans une démarche d'extension de l'hôpital actuel. Ce projet a été labellisé par l'agence régionale de la santé.

La Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire est devenue compétente dans la gestion de l'hôpital local, elle a donc sollicité l'EPF pour la maîtrise foncière nécessaire à ce projet de Maison de la santé. Une étude de faisabilité a déjà été réalisée.

# Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-16-...  
D'ACTION FONCIERE POUR L'ACQUISITION DES EMPRISES FONCIERES  
NECESSAIRES A LA REALISATION D'UNE MAISON DE SANTE A LA  
ROCHEFOUCAULD**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BANDIAT-TARDOIRE**

**ET**

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

Entre

La Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire, dont le siège est situé hôtel communautaire 16110 La Rochefoucauld, représentée par son président, Monsieur Jean-Marc Brouillet, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 107 Boulevard du Grand 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° CA-2016-..... en date du 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « EPFF » ;

**d'autre part**

# Projet PRÉAMBULE

## La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire

Située à une vingtaine de kilomètres à l'est d'Angoulême, la Communauté de Communes Bandiat-Tardoire, du nom des deux cours d'eau qui traversent son territoire, a été créée en 1996. Elle rassemble aujourd'hui 14 communes pour près de 15 000 habitants autour de La Rochefoucauld, chef-lieu de canton et bassin de vie principal. Le territoire communautaire connaît avec son canton la plus importante progression démographique du département (au dernier recensement: +11,6% pour le canton de La Rochefoucauld, et + 8,6% pour le seul territoire de la communauté).

Sa situation géographique présente de nombreux atouts :

située sur la RN 141 récemment portée à 2X2 voies (axe Saintes-Limoges) qui constitue un maillon de la route Centre Europe Atlantique, et un axe structurant pour le sud de la région, proximité de la RN10 (à 10 min de l'axe Bordeaux-Paris), proximité d'Angoulême et de ses services (moins de 20 minutes par la RN 141), proximité du TGV qui relie Paris à Angoulême en 2h15 (Projet LGV : 1H45 en 2016), à 10 minutes de l'aéroport Brie-Champniers.

mise en place récente de la déviation qui permet le contournement de La Rochefoucauld avec ses 2 échangeurs constitue un atout supplémentaire pour l'implantation des entreprises.

La qualité de son environnement patrimonial et paysager est également reconnue avec le château de La Rochefoucauld, qui est réputé être "la perle de l'Angoumois", site historique majeur de la Charente. Cet environnement s'agrément de zones naturelles protégées, la proximité de la forêt domaniale de la Braconne...

L'ouverture récente d'un pôle culturel communautaire de qualité localisé au Couvent des Carmes dans un bâtiment de caractère au cœur du centre historique et commercial de la Rochefoucauld, conforte encore cette attractivité culturelle et touristique.

Son bourg principal dispose également de nombreux commerces, services, et équipements (hôpital, école, collèges, piscine, médiathèque...), constituant un véritable pôle secondaire et bassin de vie pour ses consommateurs, usagers et habitants.

## Le Projet de la collectivité :

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

Désirant restructurer son centre-bourg en utilisant le levier du renouvellement urbain et améliorer son offre de logements comme son offre de commerces de proximité et de services pour remédier à son déficit démographique, la commune souhaite améliorer son offre de soins médicaux.

La communauté de commune et la ville de La Rochefoucauld accompagnent à ce jour plusieurs projets de développements d'équipements majeurs qui viennent enrichir l'offre de services existants sur la commune : notamment l'installation d'une caserne de gendarmerie, la communauté de commune mène également une opération de reconversion sur le site Saint-Florent/Taracole dans le cadre d'un projet alliant le développement économique et la valorisation du patrimoine naturel et culturel.

# Projet

Dans cette continuité de revitalisation du centre-bourg de La Rochefoucauld, la Communauté de Commune souhaite accompagner la mise en place d'un nouveau pôle médical pluridisciplinaire dans une démarche d'extension de l'hôpital actuel. Ce projet a été labellisé par l'agence régionale de la santé.

La Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire est devenue compétente dans la gestion de l'hôpital local, elle a donc sollicité l'EPF pour la maîtrise foncière nécessaire à ce projet de Maison de la santé une éventuelle maîtrise d'ouvrage en matière de travaux. Une étude de faisabilité a déjà été 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 ;

# Projet

- 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'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 ;

# Projet

- ◆ 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'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter 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.

Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans le cadre de la présente convention à ce stade.

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

Ce périmètre correspond à un îlot en centre-ville (en vert sur la carte en annexe).

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

L'acquisition ne se 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

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.

#### Projet : maîtrise foncière nécessaire à la mise en place d'une maison de la santé :

Projet : Maison de santé sur le site de l'hôpital de La Rochefoucauld, Section AW, parcelle n° 416.

Dans ce cadre, la commune souhaite solliciter l'EPF pour profiter de ses compétences en termes d'ingénierie foncière et de ses possibilités de portage foncier. Elle souhaite le mettre à contribution

# Projet

pour maintenir un bon niveau de services médicaux de proximité sur la commune. L'étude réalisée précédemment porte sur le périmètre en rouge sur la carte.

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.

## 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 500 000 € HT (cinq cent mille euros).

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

## ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### 4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 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 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 partie.

# Projet

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, 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 1.4.

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

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

## 4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

## **CHAPITRE 2. — Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration

Convention opérationnelle EPF – Cdc Bandiat Tardouze n° 16-16-16...  
Janvier 2016

7

# Projet

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

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DfA, 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.

Convention opérationnelle EPF – Cdc Bandiat Tardouze n° 16-16-16...  
Janvier 2016

8





# Projet

- Le cas échéant, gestion et libération des occupations en cours au moment de l'acquisition

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

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

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

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

## 10.2 – Biens mis à disposition

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-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.

# Projet

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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'EPFF.  
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

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

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

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF 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'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, 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'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

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

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF, 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 dédomagera l'EPFF 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.

# Projet

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF 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'EPFF, 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'EPFF 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'EPFF. 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'EPFF 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'EPFF 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 revente 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.

# Projet

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<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'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, .....
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> 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

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

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel 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 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
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

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

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

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

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

## CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

# 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 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de Bandiat-Tardoir

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

représentée par son président,

Jean-Marc BROUILLET

Philippe GRALL

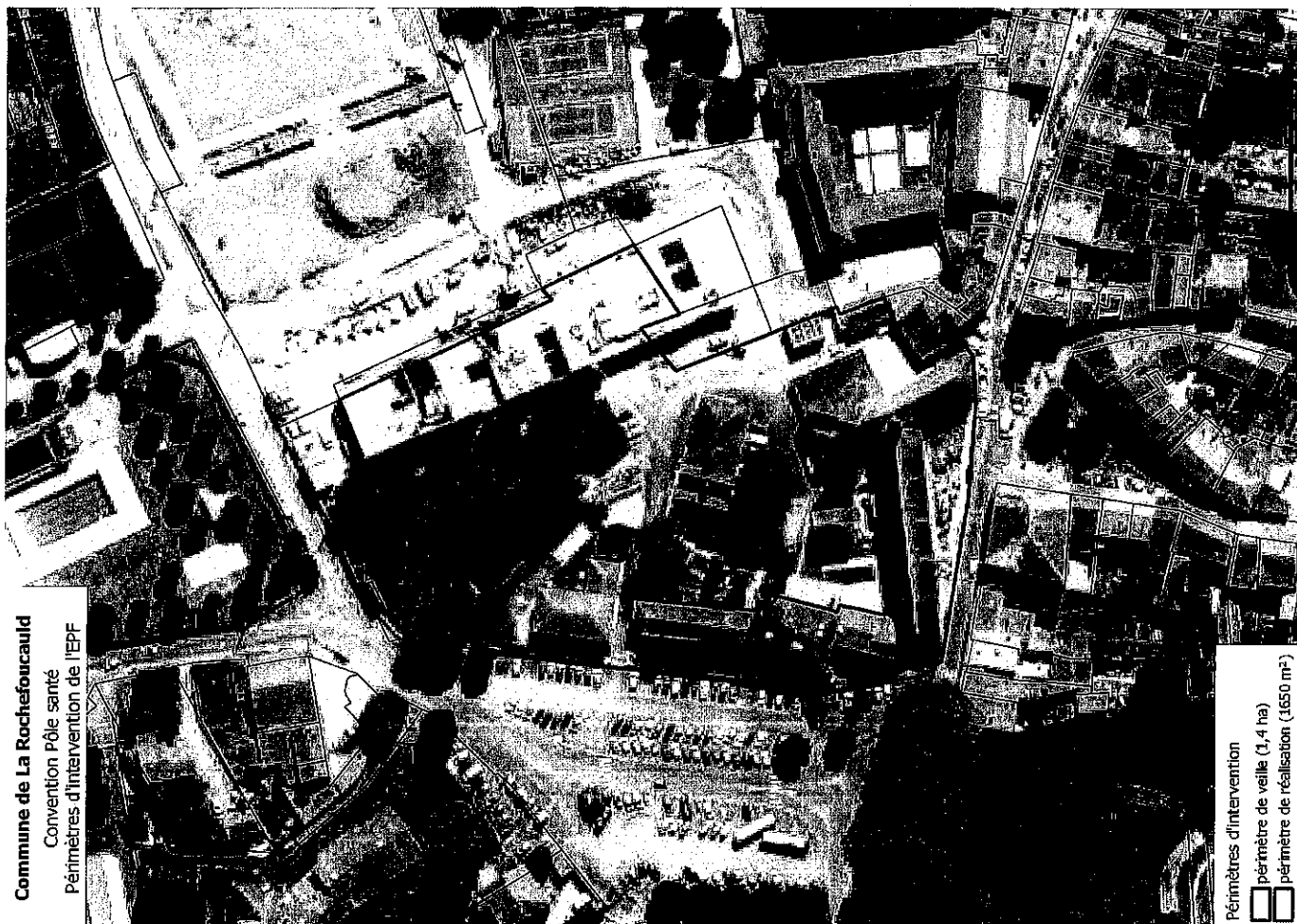
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention cadre

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

**Commune de La Rochefoucauld**

Convention Pôle santé  
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention

- périmètre de veille (1,4 ha)
- périmètre de réalisation (1650 m<sup>2</sup>)

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Délibération n° CA-2016-19**

**Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Nieul-sur-mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (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 cadre CC 17-09-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle signée le 5 novembre 2009

Vu la Convention opérationnelle n°CCA 17-11-006 entre la Commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 21 juillet 2011

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE EN L'ETAT** le projet de convention opérationnelle 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 et le cas échéant, **DELEGUE** au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **18 MARS 2016** Pour le Préfet,  
La Secrétaire Générale pour les affaires régionales

Le Préfet,

**Michel STOUNBOIFF**

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 15 mars 2016

**Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Nieul-sur-mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Offre de logements en renouvellement urbain et en extension)**

Cette convention reprend les engagements de la précédente Convention opérationnelle n°CCA 17-11-006 entre la Commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 21 juillet 2011, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

-Objet : Opération d'aménagement "Champs Pinsons"

-Signature initiale : 21/07/2011

-Echéance : 20/07/2015

-Montant maximal : 5 000 000,00 €

-Dépenses effectuées : 33 184,00 €

-Cessions effectuées : 0,00 €

-Dépenses en stock : 33 184,00 €

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : €

-Surfaces : pas de biens acquis

Description de la convention :

-Objet : Offre de logements en renouvellement urbain et en extension

-Montant : 6 000 000 €

-Durée : durée de portage de 5 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre d'études :

Ensemble de la zone agglomérée

Périmètre de réalisation :

Secteur de Champ Pinson, pour permettre la réalisation d'une opération de logement comprenant 40% de logements locatifs sociaux. Sur ce périmètre, l'EPF a préparé un dossier de déclaration d'utilité publique comprenant une étude d'impact, qui pourra être déposé en Préfecture dès qu'il sera finalisé avec la commune.

La précédente convention portait uniquement sur un périmètre en extension urbaine très important. L'EPF avait suite à étude d'impact environnementale (d'une durée de un an donc) préparé un dossier de DUP. Celui-ci n'avait pas été accepté par la commune et la convention est arrivée à son terme. La commune est récemment revenue vers l'EPF, accompagnée de la Communauté d'Agglomération, pour envisager la poursuite du partenariat sur ce site en vue de la réalisation effective de ce projet à 40% de logements sociaux, selon les conditions du nouveau PPI bien sûr.

Par ailleurs, la commune souhaite que l'EPF l'appuie par son expertise pour le développement de l'offre de logements en renouvellement urbain, à travers une étude de gisements fonciers à mener.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-...  
D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DESINIFICATION DE  
L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

**LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER**

ET

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

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

Ci-après dénommé « **EPFF** » ;

**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'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle 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 (PPRL), 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 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
- ◆ Encassement 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.

Chacune de ces actions ne pourra être engagée qu'avec l'accord exprès de la commune.

#### 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 économique de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

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

# Projet

- définir et associer 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 facilitées.
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à l'associé, le cas échéant, aux réflexions à mener sur le secteur dans le cadre du PLUi;
- 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. – TERME DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET « CHAMP PINSON »

La commune et l'EPF d'un commun accord conviennent de la caducité de la convention CCA 17-11-006 signée le 21 juillet 2011 (annexe n° 1), arrivée à terme.

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

La stratégie d'intervention de l'EPF 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'EPF s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble de la zone agglomérée de la commune de Nieul Sur Mer (carte en annexe).

Un avenant à la convention intégrera le cas échéant et après demande de la commune, une étude de gisement qui pourrait être engagée en complément de celle réalisée par la Cda dans le cadre du Plui en cours d'élaboration, 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

# Projet

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 pourra être délégué par la Cda à la demande de la Commune.

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

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

L'EPF préemptera avec l'accord de la collectivité sur ce périmètre. 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 une carte en annexe.

**Projet :** Opération de densification du secteur de Champ Pinson

Le périmètre intègre le secteur de Champ Pinson, pour permettre la réalisation d'une opération de logement comprenant 40% de logements locatifs sociaux. Sur ce périmètre, l'EPF a préparé un dossier de déclaration d'utilité publique comprenant une étude d'impact, qui pourra être déposé en Préfecture dès qu'il sera finalisé avec la commune. Il est précisé que la déclaration d'utilité publique se limite au périmètre de la zone AUD.

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 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.

## ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### 4.1 - Durée de la convention

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

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

### 4.2 - Evolution de la convention

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

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

### 4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

### 4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage 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 permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

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

### 4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

## **CHAPITRE 2. — Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les 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-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

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

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

#### ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, 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 le périmètre 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'assistée 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

Les études réalisées par la CdA sur un périmètre étendu sur le secteur IAU font aujourd'hui l'objet, dans le cadre de l'élaboration du PLU et des orientations d'aménagement et de programmation, d'adaptations. L'EPF sera associé à ce travail.

### **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 assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

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

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

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

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

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

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

### 10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

#### Gestion des locations et occupations

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

#### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (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.

# Projet

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 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'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**

Convention opérationnelle EPF – Nieuw Sur Mer – +++++ n°  
Mars 2016

15

# Projet

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'assume 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 que la collectivité aura 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.

Convention opérationnelle EPF – Nieuw Sur Mer – +++++ n°  
Mars 2016

16

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.

En cas de cession directe à un ou des opérateurs, la cession des biens par l'EPF n'interviendra qu'après l'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tout recours.

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 :

#### Début des travaux

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

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

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

### ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

#### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

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

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

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

#### **12.2 - Détermination du prix de cession**

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

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

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

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

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

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

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



(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 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 que la réalisation du projet objet des acquisitions menées par l'EPF a bien été engagé.

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

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.

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  
Nieul-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  
..... 20..

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'ADHESION-PROJET  
« CHAMPPINSON »  
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 PC** » ;

**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.

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 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 Nieul-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 :**

1  
A.S.D.

2  
A.S.D.

## ARTICLE 1. — L'ADHESION DE LA COMMUNE A 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 œuvrera 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 la charte pour les opérations d'Aménagement et Construction Durables (annexe n°2)

## ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION-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 :

- ◆ conduire 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

- ◆ conduire l'opération en :
  - choisissant 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 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 ;
- ◆ 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 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 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, 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 revente 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 ;

- ◆ 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 ÉTUDES**

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 DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE**

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 en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord 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 saisie par courrier. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

AS 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.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des déléguations conformément aux articles L.212-22, 15° et L.212-23 du Code Général des Collectivités.

La délégation des droits de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue 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 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 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 renonciance 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 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, 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.

AS SD

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

Dans l'attente de leur vente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant 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 DÉMARCHE DE REVENTE

### 8.1. Conditions juridiques de la vente

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 demandant comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la 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 prêteurs ;
- 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'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 dédommagera 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 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.

AC 7

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du P.P.I. 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'EPF PC et des frais de structure, desquels les recettes sont déduites (dépenses 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'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 notarié 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 8.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 0000100320177 ouvert au nom de l'EPF PC.

## ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-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'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 précèdera 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 1.5.

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, 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'EPF 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- et des conventions opérationnelles.

### 11.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérant 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.

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'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.

#### **11.2. 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 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'EPF PC.

L'EPF 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'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

#### **ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

##### **13.1. L'engagement financier de l'EPF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de 5.000.000 €.

Il comprend la participation de l'EPF 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'EPF 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'EPF 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'EPF 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.

Les emprunts contractés par l'EPF 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'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

#### **ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

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

L'EPF PC répercutera 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 immeubles acquis par l'EPF 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'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 le (ou les) opérateur(s) 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 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'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 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 Niort le 05.06.2011 en 4 exemplaires originaux

La Commune  
représentée par son Maire,

  
Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
POITOU-CHARENTES  
18-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70432  
86011 POITIERS CEDEX  
Tél. 05 49 62 67 52 - Fax. 05 49 62 98 97  
RCS Poitiers - SIRET 510 134 186 00027 - APE 8413Z

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