

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° 2016-38

Publié le 08.04.2016
SOMMAIRE page 1/2

n°	Administration avec sigle	Date de l'acte	Objet complet
39	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-20-Approbation de la convention opérationnelle entre la Commune de Rochefort et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
40	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-21-Approbation de la convention opérationnelle entre la Commune de Fouras et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
41	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-22-Approbation de la convention opérationnelle entre la Commune de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
42	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-23-Approbation de la convention opérationnelle entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
43	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-24-Approbation de la convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Varent, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
44	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-25-Approbation de la convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Maixent-l'École, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
45	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-26-Approbation de la convention cadre entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
46	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-34-Approbation de l'avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002 relative à la convention cadre n°CC 17-15-004 relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17), et la Communauté d'Agglomération de la Rochelle
47	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-35-Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 conclue avec la Commune de Marennes (17)



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° 2016-38

Publié le 08.04.2016

SOMMAIRE page 2/2

48	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-36-Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-86-10-11 "La Rouère" conclue avec la Commune de Le Rochereau (86)
49	Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF)	18/03/2016	CA-2016-37-Approbation de l'avenant n°2 à la convention projet n°CP-86-10-15 relative à l'aménagement d'un quartier d'habitat avec la Commune d'Usseau(86)



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-20

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Rochefort 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 EN L'ETAT** le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Rochefort 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

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 : convention opérationnelle entre la Commune de Rochefort
et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Centre de Gérontologie)**

Objet du rapport :

Description de la convention :

- Objet : Centre de Gérontologie
- Montant : 800 000 €
- Durée : durée de portage de 5 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions
- Périmètres :

Périmètre de veille :

Propriétés limitrophes du site principal en périmètre de réalisation, qui pourraient compléter cette emprise, en cas d'opportunités.

Périmètre de réalisation :

Site du centre de gérontologie du centre hospitalier de Rochefort

Description du contexte :

Cette convention a déjà fait l'objet d'une adoption par le Conseil d'Administration du 15 décembre 2015. La CARO ne souhaitant plus être signataire de la convention, il est nécessaire de l'adopter à nouveau.

Quelques modifications mineures ont aussi été apportées sur les conditions d'engagement des dépenses et l'approbation de l'acquisition par la commune.

Le projet de convention porte sur le centre de gérontologie de l'hôpital de Rochefort, qui pourrait accueillir une opération majeure de logements en renouvellement urbain. Les coûts de démolition potentiellement très élevés nécessitent une approche via une étude pour déterminer de manière claire les conditions de faisabilité d'une opération.

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

Entre

La Commune de Rochefort, dont le siège est situé Mairie de Rochefort, située 17301 Rochefort, représentée par 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 107 bd du Grand Carf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° en date du

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Rochefort :

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

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

Il existe une demande réelle en logements. 49 logements ont ainsi été commencés en 2013 à Rochefort. La commune a cependant une vacance importante de 10% du parc, du fait notamment de la vétusté

d'une partie des habitations. Les démarches engagées par la commune lui permettent aujourd'hui d'être éligible à la dérogation au zonage B2 Pinel, ce qui se révélerait un atout non négligeable pour la ville, son attractivité aux opérateurs et pour la capacité à mobiliser les emprises vacantes.

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

Le Projet de la Commune :

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

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

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

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

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

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

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

La réalisation de ce projet serait donc une occasion non négligeable pour la commune de Rochefort, dans l'enveloppe urbanisée et comme conformément à la démarche engagée dans le cadre de l'étude urbaine. Ce projet rentre donc tout à fait dans les critères d'intervention de l'EPF et pourra utilement

bénéficiaire d'une prise en charge partielle des travaux si ceux-ci venaient à être d'un montant supérieur à ce qui est possible pour l'équilibre de l'opération.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des 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, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- 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'EPFF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des 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 du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPFF.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au site du centre de gérontologie du centre hospitalier de Rochefort (en rouge sur la carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

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

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

Sur ce périmètre, l'EPF 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 HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

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

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

3.1 - Précision sur l'engagement des acquisitions et des travaux

Pour ce qui est de l'étude, il est envisagé que l'EPF prenne en charge son coût. En tout état de cause, l'engagement de celle-ci se fera sur accord écrit du Maire quant à ses conditions de réalisation et de financement.

Il est rappelé que l'engagement par l'EPF de l'acquisition ou des travaux de déconstruction éventuellement, dans le cadre de la présente convention, est expressément soumis à l'accord préalable et écrit du Maire de la Commune.

Toute acquisition, cependant, sera soumise pour délibération au Conseil Municipal de la Commune. Du fait de l'incertitude sur le montant des travaux de démolition engagés, la présente convention permet la réalisation d'une étude préalable. Les phases de réalisation de l'acquisition éventuellement et de lancement de la consultation des entreprises pour la démolition pourront être réalisées dans le cadre de la convention, mais uniquement sur accord écrit du maire et en principe après la phase d'études.

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera 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 transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'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 P.P.I. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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

ARTICLE 7. — LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. — L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 20u au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

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

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

celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf indication contraire.

10.1 – Biens non mis à disposition

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

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

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

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

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

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

10.2 – Biens mis à disposition

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

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

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

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

- Assurance en tant que locataire, en responsabilité civile et si elle le souhaite en dommages aux biens
- Gestion courante, notamment entretien, sécurisation, gestion des contrats de fluides
- Gestion des éventuelles intrusions, à cet égard une visite trimestrielle 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'EPF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

Dans le cas d'une cession de l'EPF à la Collectivité, celle-ci respectera, en tant qu'opérateur, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, pour la

réalisation des opérations prévues et le respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'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.

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'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**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

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

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

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des

coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCL sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCL sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux 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 minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Projet

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 : TRPUPFRP1 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

Projet

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Rochefort représentée par son
Maire,

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

Hervé BLANCHE

Philippe GRALL

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

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

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° B-2015-67

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

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

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

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

Sur proposition du directeur général,

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

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

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

La Préfète,

Christiane BARRET

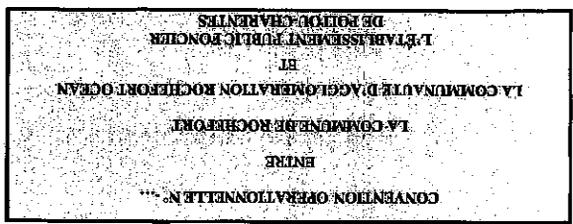
PRÉAMBULE

La commune de Rochefort fait partie de la Communauté d'agglomération de Rochefort océan qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes antérieurement à la loi n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes. Il s'agit de répondre aux objectifs de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de l'EPF (ce qui est défini dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la rénovation des centres bourgs).

La Commune de Rochefort :
Sous-préfecture du Département de Charente Maritime, Rochefort compte 24 698 habitants (dans une unité urbaine de 35000 habitants environ. La commune est en légère décroissance démographique (25999 habitants en 2007). La population connaît par ailleurs un certain vieillissement. La commune dispose d'atouts non négligeables comme la proximité avec l'autoroute A83 et une offre culturelle et patrimoniale assez diversifiée.

Il existe une demande réelle en logements. 49 logements ont ainsi été commencés en 2013 à Rochefort. La commune a cependant une vacance importante de 19% du parc, du fait notamment de la vétusté d'une partie des habitations. Les démarches engagées par la commune lui permettent aujourd'hui d'entretenir et de rénover le parc immobilier. Les démarches engagées par la commune lui permettent aujourd'hui d'être éligible à la dérogation au zonage B2 Pinel, ce qui se traduit par un coût non négligeable pour la ville, son attractivité aux opérateurs et pour la capacité à mobiliser les entreprises vacantes.

Le développement de l'urbanisation à Rochefort est lié à sa proximité de la Charente et de l'océan Atlantique. Cette position lui a permis son développement aux XVII^e et XVIII^e siècles autour de la défense maritime. Un des plus grands aménagements réalisés à cette occasion. La situation physique lui confère un développement urbain en zones côtières. La commune connaît donc une certaine pression foncière, et donc un besoin en logements spécifiques, répondant aux besoins de la population notamment en termes d'accessibilité.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Projet

Projet

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRAL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°... en date du...
Ci-après dénommé « EPF » ;

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 3 Avenue Maurice Chopin 17304 Rochefort cedex - représentée par...
Ci-après dénommée « CMA » ;

La Commune de Rochefort, dont le siège est situé Marie de Rochefort, située 17301 Rochefort, représentée par...
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

Entre

Hervé BLANCHÉ

La Commune de Rochefort-sur-Mer

Philippe GRILL

Hervé BLANCHÉ

L'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer

La Commune de Rochefort-sur-Mer

Fait à Rochefort-sur-Mer, le 20/07/2017

En présence de M. Hervé Blanché, Maire de Rochefort-sur-Mer, et de M. Philippe Grill, Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 15. — CONTENTEUR

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer et détenus par l'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 16. — OBJET

Le présent document a pour objet de définir les modalités de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer et détenus par l'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 17. — DÉFINITIONS

Les termes suivants ont le sens qui leur est attribué dans le présent document : 1. Le rachat est l'opération par laquelle la Commune de Rochefort-sur-Mer acquiert les biens appartenant à l'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 18. — MODALITÉS DE RACHAT

Le rachat est effectué au prix de vente déterminé par la Commission de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 19. — DÉPENSES

Les dépenses relatives au rachat sont à la charge de la Commune de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 20. — ÉVALUATION

Le prix de rachat est évalué par la Commission de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 21. — ÉVALUATION

Le prix de rachat est évalué par la Commission de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 15. — CONTENTEUR

La présente convention a pour objet de définir les modalités de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer et détenus par l'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 16. — OBJET

Le présent document a pour objet de définir les modalités de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer et détenus par l'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 17. — DÉFINITIONS

Les termes suivants ont le sens qui leur est attribué dans le présent document : 1. Le rachat est l'opération par laquelle la Commune de Rochefort-sur-Mer acquiert les biens appartenant à l'Établissement Public Foncier de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 18. — MODALITÉS DE RACHAT

Le rachat est effectué au prix de vente déterminé par la Commission de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 19. — DÉPENSES

Les dépenses relatives au rachat sont à la charge de la Commune de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 20. — ÉVALUATION

Le prix de rachat est évalué par la Commission de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer.

ARTICLE 21. — ÉVALUATION

Le prix de rachat est évalué par la Commission de rachat des biens appartenant à la Commune de Rochefort-sur-Mer.

Projet

Projet

Projet

Projet

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

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

La commune de Rochefort

Sous-préfecture du département de Charente Maritime, Rochefort comptait 24 698 habitants (dans une unité urbaine de 50000 habitants environ). La commune est en légère décroissance démographique (25999 habitants en 2007). La population connaît par ailleurs un certain vieillissement.

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

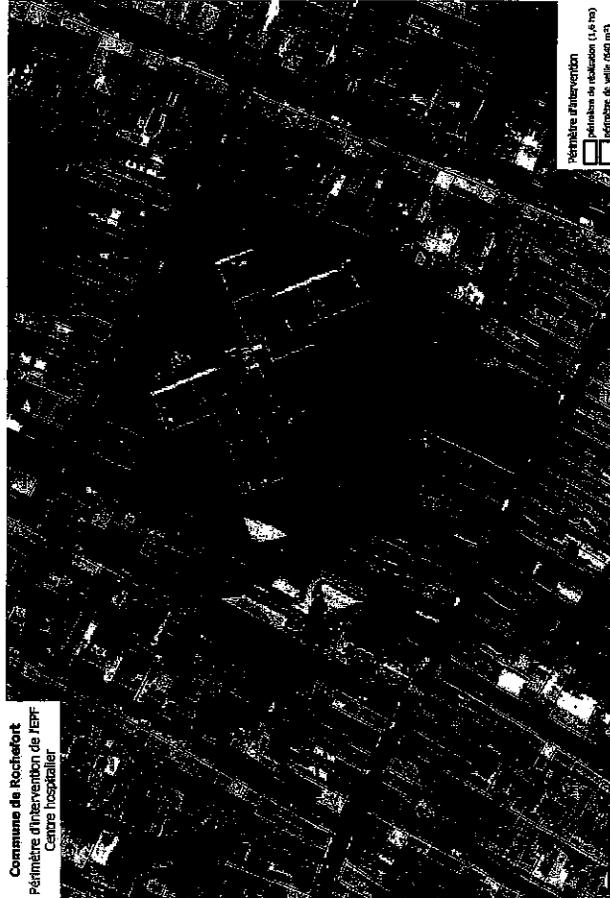
Il existe une demande réelle en logements. 49 logements ont ainsi été commencés en 2013 à Rochefort. La commune a cependant une vacance importante de 10% du parc, du fait notamment de la vétusé d'une partie des habitations. Les démarches engagées par la commune lui permettent aujourd'hui d'envisager d'être éligible à la dérogation au zonage B2 Pine1, ce qui se révélerait un atout non négligeable pour la ville, son attractivité aux opérateurs et pour la capacité à mobiliser les emprises vacantes.

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

Le Projet de la Commune :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Périmètres

Périmètre de réalisation

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

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

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

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

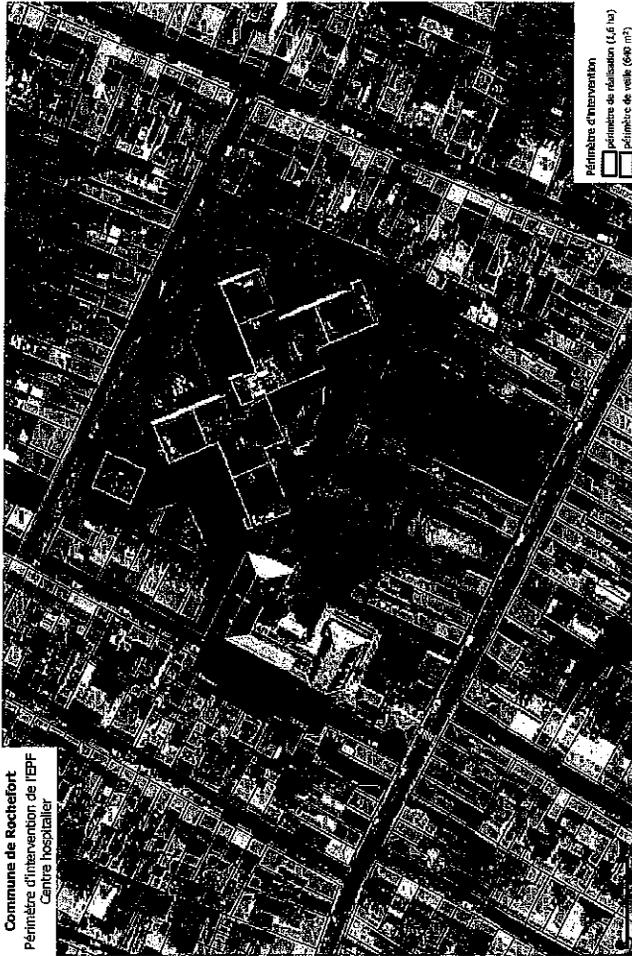
Montant

800 000€HT

Durée

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

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



Périmètre d'intervention
Périmètre de réalisation (1,6 ha)
Périmètre de veille (600 m²)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-21

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Fouras 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 EN L'ETAT le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Fouras 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 10 MARS 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUIMBOFF

10/10/2016 10:10:10 AM
10/10/2016 10:10:10 AM

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 Fouras et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Développement de l'offre de logements)

Description de la convention :

-Objet : Développement de l'offre de logements

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : durée de portage de 3 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre d'études :

Ensemble de la zone agglomérée

Périmètre de veille :

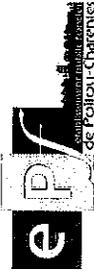
Plusieurs dents creuses à vocation de logement

Périmètre de réalisation :

Ancien restaurant localisé sur la pointe de la fumée, abandonné depuis plusieurs années, à vocation environnementale

Cette convention a déjà été adoptée par le Conseil d'Administration en juin 2015 mais la Communauté d'Agglomération ne souhaite plus désormais être signataire.

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



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17-16-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE
LA COMMUNE DE FOURAS
ET
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La **Commune de Fouras**, dont le siège est situé Mairie de Fouras, Place Lenoir, 17 450 FOURAS, représentée par son maire, Madame Sylvie MARCILLY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2015.

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 au 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-2015-65 en date du 16 juin 2015 et du Conseil d'Administration n°CA-2016-..... en date du 15 mars 2016, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Fouras

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

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

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

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

La commune de Fouras est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais (document approuvé en 2007) dont les principales orientations sont :

- Agir en faveur de la maîtrise de l'étalement urbain par des opérations en renouvellement urbain ou en continuité des espaces bâtis existants,
- Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population avec un objectif de production de 1000 logements locatifs sociaux ou très sociaux à un horizon de 10 ans

Dans le respect du PLH, la commune souhaite assurer la mixité des opérations et la diversification de l'offre plus favorable à la population active jeune et aux personnes âgées : un principe fondamental que toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée en zones urbaines et en zones à urbaniser devra comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

Le Projet de la Commune :

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

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

Enfin, la commune souhaite en particulier l'engagement d'une action foncière rapide sur un foncier très complexe et de l'acquisition, à destination de renaturation du site.

La stratégie foncière à appliquer dans le cadre de cette convention opérationnelle devra nécessairement prendre en considération le Plan de Prévention des Risques des Risques Naturels et le Plan Communal de Sauvegarde applicables sur la commune de Fouras.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquies de 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 I – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPFI 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 Fouras (carte en annexe).

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors 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.

La collectivité a déjà réalisé dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme un repérage de dents creuses à l'échelle de la zone agglomérée. Cette étude pourra venir alimenter les diverses études qui pourraient être réalisées sur ce périmètre. Les documents correspondants seront communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

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

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

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

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

- Vastes dents creuses localisées à l'échelle de la zone agglomérée

Périmètre comprenant les parcelles cadastrées AV n°124-125-126-127-327

Périmètre comprenant les parcelles cadastrées AO n°71-123-224-225-226-227-228-230-231

Périmètre comprenant les parcelles cadastrées AS n°11-14-15-16-17-18-19-30-29

Périmètre comprenant les parcelles AP n°395-461-462-463

Propriété cadastrée C n°790

Propriété cadastrée AT n°342

Propriété cadastrée AP n°368 - 424

- De grandes propriétés présentant des enjeux de densification

Propriétés cadastrées AT n° 379-389-391,

Propriété cadastrée AV 166p, 180p, 248p, 189, 334, 335, 379, 454p, 502p, 504p,

Propriété cadastrée AS 183

- Un ancien garage localisé avenue du stade (parcelle AT n°03-706-707)

Propriétés présentant des enjeux de renouvellement urbain
Propriété cadastrée AL n°206-208 : Habitation vacante en cœur de ville
Propriété cadastrée AM n°228-229 : Ensemble de plusieurs garages
Propriété cadastrée AE n°317

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

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération. le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

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

• *Site : Ancien restaurant localisé sur la pointe de la fumée abandonné depuis plusieurs années*
Projet : Le site étant inconstructible de par sa situation en zone submersible, dans un secteur classé « Grand site », il est envisagé de maîtriser ce foncier en état de délabrement et de ruine, afin de le démolir et de poursuivre la mise en valeur environnementale et paysagère de la pointe de la Fumée.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

4.2 – Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant 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 et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera 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 transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engageant à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

CHAPITRE 2. – Les études

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

Convention opérationnelle EPF - Faumas – CP-17-16-

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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 ACOUIS

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

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

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

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

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

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

- Obtention du permis de construire ou dt permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1. – Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal, qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.
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.

CHAPITRE 4. – LA CLÔTURE 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
Fouras
représentée par son Maire,

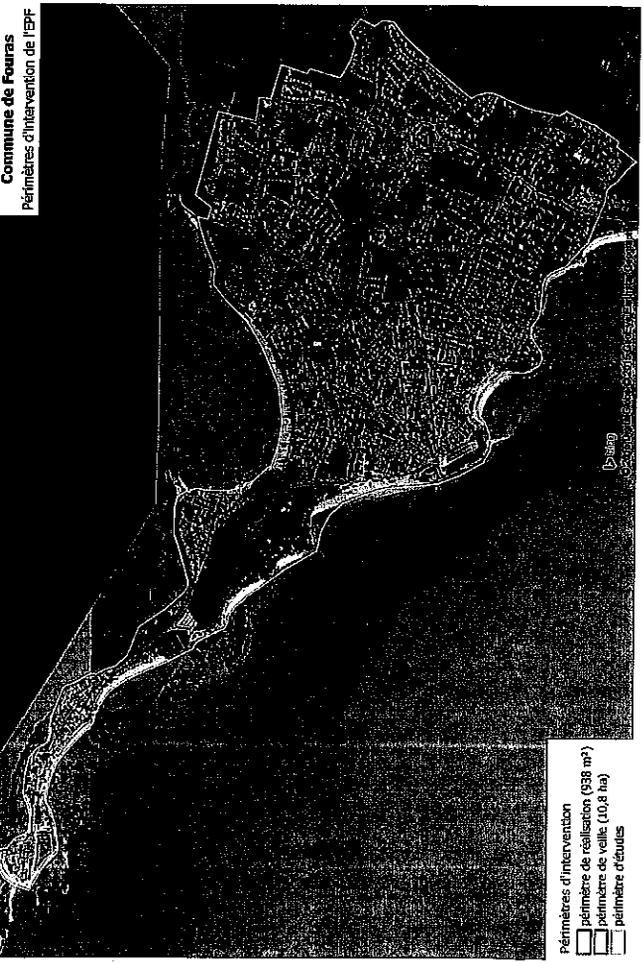
L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Sylvie MARCILLY

Philippe GRALL

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

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





Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-22

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune 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 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 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 de convention opérationnelle entre la Commune de Niort 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

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 : convention opérationnelle entre la Commune de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Galerie Victor-Hugo)

Objet du rapport :

Cette convention reprend les engagements de la précédente 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, 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 m² dont 1661 m² restants après cessions

*

Description de la convention :

- **Objet : Galerie Victor-Hugo**
- **Montant : 3 000 000 €**
- **Durée : échéance au 31/12/2019**
- **Périmètres :**

Périmètre de veille :

Emprises limitrophes du site principal

Périmètre de réalisation :

Galerie Victor Hugo. Copropriété commerciale et résidentielle d'une quinzaine de lots constituant un passage couvert entre la rue Victor Hugo et la rue Sainte-Marthe, deux axes structurants en matière de commercialité du centre-ville de Niort.

Description du contexte :

Dans le cadre de la précédente convention, l'EPF a acquis l'immeuble dit "André" situé dans la copropriété de la Galerie Victor-Hugo. Suite à appel à projets, un opérateur avait été retenu et est aujourd'hui sous promesse de vente avec l'EPF.

Cependant, au vu de la configuration de cette galerie et de l'immeuble situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, interdépendants, il est récemment 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.

La Commune souhaite trouver un opérateur susceptible de restructurer la galerie et de renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. En outre, la Commune n'exclut pas la possibilité que l'opérateur puisse également construire de nouveaux logements aux étages.

L'EPF va donc engager une démarche d'acquisition sur l'ensemble du foncier de la copropriété.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA
GALERIE VICTOR HUGO AU CENTRE-VILLE

AVEC LA COMMUNE DE NIORT
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 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 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le centre-ville de Niort bénéficie d'une zone de chalandise naturelle de plus de 230 000 habitants, ce qui lui permet d'attirer des enseignes commerciales à fort rayonnement.

Un certain nombre d'indicateurs sociodémographiques font de Niort un secteur favorable au développement commercial. Ainsi, sur la zone de chalandise, la croissance démographique est importante : sur les dix dernières années, elle est nettement supérieure à la moyenne nationale. Le taux de chômage y est, à l'inverse, nettement inférieur à la moyenne nationale. La structure de l'emploi est atypique, avec une forte proportion d'emplois métropolitains (bassin d'emploi de Niort). L'indice de revenus se situe dans la moyenne, tout comme la part de CSP +. L'âge moyen de la population est supérieur à la moyenne nationale, ce qui peut indiquer un pouvoir d'achat plus important. La part de ménages propriétaires de leurs logements est également plus importante, la population semble plus sédentarisée que sur de grandes métropoles.

Néanmoins, comme dans beaucoup de villes, l'activité commerciale se polarise en périphérie du centre historique. Pour la ville de Niort, le secteur Nord-Est (le long du boulevard Pierre Mendès-France et à Chauray) représente plus de 50 % du chiffre d'affaires des grandes et moyennes surfaces de l'agglomération. Le centre-ville ne représente quant à lui que 14 % de ce chiffre d'affaires. Ce chiffre monte cependant à 22 % si on ne prend pas en compte les activités alimentaires : le centre-ville de Niort reste donc un pôle structurant pour les activités de destination (l'équipement de la personne notamment, qui est une activité sur laquelle le centre-ville est leader).

Soucieuse de pouvoir mettre en place les conditions d'un développement commercial cohérent et protecteur des commerces de son centre-ville, la Commune de Niort, poursuit depuis quelques années, avec l'aide de l'EPF, une politique de revalorisation des emprises commerciales en porte de vitesse. L'exemple le plus marquant concerne la galerie commerciale du Donjon, située en plein cœur de ville. L'action coordonnée de la Commune et de l'EPF a permis une acquisition puis une cession de l'ensemble des lots de copropriété à un opérateur privé qui a rénové l'immeuble pour y accueillir une grande enseigne de prêt-à-porter.

Le Projet de la Commune :

Par décision du Conseil municipal du 8 mars 2010, la Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'aide 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 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 en juillet 2011 et mai 2012 la propriété d'un immeuble mixte commerce-logement situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, rue n°1 pour la commercialité du centre-ville. Il s'agit de l'immeuble dit « André », qui constitue la façade sur rue de la Galerie Victor Hugo et pour lequel une démarche d'appel à projet a été engagée en mai 2013, sur la base des objectifs de la convention. 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 nouvelle convention opérationnelle 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'Établissement public foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPIC qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique, dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des 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'intervention de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

1.1 - Transfert des biens acquis dans le cadre de la convention d'adhésion-projet « OPAH-RU »

La présente convention emporte transfert des biens correspondant à l'immeuble dit « André » situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo acquis par l'EPF dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de ville », conformément à l'avenant n°4 signé de manière concomitante.

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond à la zone en rouge sur le plan en annexe.

• **Projet : Requalification de la galerie Victor Hugo**

Site : Copropriété commerciale et résidentielle d'une quinzaine de lots constituant un passage couvert entre la rue Victor Hugo et la rue Sainte-Marthe, deux axes structurants en matière de commercialité du centre-ville de Niort. Cette galerie n'est pas au niveau de l'offre de centre-ville avec des vitrines commerciales de qualité très disparatée voire vacantes. De plus, un certain nombre d'éléments structurels pénalisent la commercialité de la galerie : poteau qui entrave la principale entrée, lumière naturelle non mise en valeur, déclinivité et ouverture vers l'extérieur mal traitées.

Projet : La Commune souhaite trouver un opérateur susceptible de restructurer la galerie et de renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. En outre, la Commune n'exclut pas la possibilité que l'opérateur puisse également construire de nouveaux logements aux étages.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF par la Communauté d'agglomération du Niortais sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan en annexe.

• **Projet : Accompagnement de la requalification de la galerie Victor Hugo**

Site : Ensemble d'immeubles anciens à usage mixte (commerces en rez-de-chaussée et éventuellement logements aux étages), situés rue Sainte-Marthe, rue Saint-Jean et rue Victor Hugo, en mitoyenneté de la galerie Victor Hugo.

Projet : La Commune souhaite être en capacité d'intervenir sur ces immeubles si la mobilisation de ces derniers s'avérait nécessaire ou contribuait à la réussite du projet de requalification de la galerie Victor Hugo.

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 mesurées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF par la Communauté d'agglomération du Niortais sur ce périmètre.

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

Le montant des dépenses engagées par l'EPF dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de ville » et réintégrées à la présente convention s'élève à environ 450 500 euros HT.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de trois millions d'euros hors taxes (3 000 000 € HT).

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

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

La convention est échu au **31 décembre 2019**. L'objectif reste que les acquisitions soient conduites dans les deux ans à compter de la signature des présentes, avec l'appui de la Collectivité.

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Commune transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Commune transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant des études dans le cadre de consultations.

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

CHAPITRE 2. - LES ETUDES

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'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9.- LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la Collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la Collectivité, sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la Collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Une convention de mise à disposition intégrera les biens concernés au fur et à mesure de leur acquisition.

Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la Collectivité, sauf mention contraire.

10.1. – Fourniture 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.

Cession des locations et occupations

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

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

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

10.1.b - Mises en locations

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

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

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

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

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

Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.e. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

10.1.d. - Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre. Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au

PROJET v3

plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurance

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

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition à la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'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 dans la mesure de leurs compétences.

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

L'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'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière payée, 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 demandant, comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF 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 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 2015-55 des Conseils d'administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

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

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 déjoue 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.

Dans le cas présent, le transfert des biens depuis la convention projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de Ville » s'effectue dans les conditions exceptionnelles suivantes :

- La durée de portage est bien calculée à partir de l'acquisition du bien.
- Le calcul de l'exonération et du taux d'actualisation est effectué à partir des modalités ci-dessus, notamment celles précisées en 3.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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

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

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 : TRUJFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

PROJET v3

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

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

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

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort
Représentée par le Maire,

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Jérôme BALOGÉ

Philippe GRALI

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

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



Commune de Niort

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Galleries Victor-Hugo

Périmètres d'intervention
Périmètre de réalisation (1 280 m²)
Périmètre de veille (770 m²)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-23

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération du Niortais 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.

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE EN L'ETAT** le projet de convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération du Niortais 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

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 : convention opérationnelle entre la Communauté
d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (PPRT SIGAP)**

Objet du rapport :

Description de la convention :

- Objet : **PPRT SIGAP**
- Montant : **1 500 000 €**
- Durée : **8 ans de portage**
- Périmètres :

Périmètre de réalisation :

secteurs de délaissement possible De1, De2, De3, De4 et De5 définis par le PPRT

Description du contexte :

La Société industrielle de gaz de pétrole de l'ouest (SIGAP OUEST) est spécialisée dans le stockage de gaz de pétrole liquéfiés (GPL). Elle est aujourd'hui une filiale des sociétés Antargaz (66%) et Totalgaz (34%). Le site de SIGAP OUEST est implanté sur le territoire de la commune de Niort, dans la zone industrielle de Saint-Florent, sur un terrain d'une superficie d'environ quatre hectares.

Ce site est classé Seveso seuil haut compte tenu de son activité de stockage de gaz inflammables liquéfiés. Cette activité génère des risques pour l'entreprise elle-même et pour les espaces environnants.

Après études et enquête publique, cette activité de stockage qui peut entraîner l'apparition de phénomènes dangereux (effets thermiques et de surpression) a conduit le Préfet des Deux-Sèvres à signer, le 30 avril 2015, l'arrêté d'approbation du PPRT de l'établissement SIGAP OUEST (annexe n°1).

Ce plan définit 5 secteurs de délaissement potentiel correspondant à des bâtiments ne présentant pas les garanties suffisantes pour protéger les occupants et, par ailleurs, difficilement renforçables à un coût raisonnable (annexe n°2). Le PPRT désigne également la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) comme collectivité compétente et acquéreur des biens concernés par ce délaissement potentiel.

En vertu des dispositions de l'article L.515-16 du code de l'environnement, la CAN a la possibilité de confier à un établissement public la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT. Aussi, la CAN a-t-elle sollicité la collaboration de l'EPF pour procéder :

- aux acquisitions foncières pouvant résulter de l'exercice par les propriétaires du droit de délaissement,
- aux travaux de déconstruction ou à toute autre mesure d'aménagement ou de gestion conforme avec les dispositions du PPRT,
- aux appels de fonds,
- à la cession de ces emprises foncières in fine à la CAN ou à toute personne qu'elle aurait désigné pour réaliser les aménagements prévus.

La convention a vocation à être annexée à la convention de financement des mesures foncières du PPRT et ne deviendra effective qu'une fois celle-ci signée.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79-16-...

**POUR LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES FONCIERES DU
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)
« SIGAP OUEST » SUR LA COMMUNE DE NIORT**

**AVEC
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

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

ENTRE

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equans - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la CAN »

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-..... du 15 mars 2016,
Ci-après dénommé « l'EPFF »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le contexte du plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La Société industrielle de gaz de pétrole de l'ouest (SIGAP OUEST) est spécialisée dans le stockage de gaz de pétrole liquéfiés (GPL). Elle est aujourd'hui une filiale des sociétés Antargaz (66%) et Totalgaz (34%). Le site de SIGAP OUEST est implanté sur le territoire de la commune de Niort, dans la zone industrielle de Saint-Florent, sur un terrain d'une superficie d'environ quatre hectares.

PROJET V3

Ce site est classé Seveso seuil haut compte tenu de son activité de stockage de gaz inflammables liquéfiés. Cette activité génère des risques pour l'entreprise elle-même et pour les espaces environnants.

Après études et enquête publique, cette activité de stockage qui peut entraîner l'apparition de phénomènes dangereux (effets thermiques et de surpression) a conduit le Préfet des Deux-Sèvres à signer, le 30 avril 2015, l'arrêté d'approbation du PPRT de l'établissement SIGAP OUEST (annexe n°1).

Ce plan définit 5 secteurs de délaissement potentiel correspondant à des bâtiments ne présentant pas les garanties suffisantes pour protéger les occupants et, par ailleurs, difficilement renforcables à un coût raisonnable (annexe n°2). Le PPRT désigne également la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) comme collectivité compétente et acquéreur des biens concernés par ce délaissement potentiel.

En vertu des dispositions de l'article L.515-16 du code de l'environnement, la CAN a la possibilité de confier à un établissement public la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT. Aussi, la CAN a-t-elle sollicité la collaboration de l'EPFF pour procéder :

- aux acquisitions foncières pouvant résulter de l'exercice par les propriétaires du droit de délaissement,
 - aux travaux de déconstruction ou à toute autre mesure d'aménagement ou de gestion conforme avec les dispositions du PPRT,
 - aux appels de fonds,
 - à la cession de ces emprises foncières in fine à la CAN ou à toute personne qu'elle aurait désigné pour réaliser les aménagements prévus.
- La présente convention a vocation à être annexée à la convention de financement des mesures foncières du PPRT (annexe n°3) et ne deviendra effective qu'une fois celle-ci signée.

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

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPF), les interventions de l'EPFF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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 » ;
- 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 submerston marine.

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

PROJET V3

- 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 dans la mise en œuvre des mesures foncières définies à l'article L.515-16 du code de l'environnement et prescrites par le PRRT de la société SIGAP OUEST située sur la commune de Niort.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF afin de procéder à la maîtrise foncière des immeubles concernés par les mesures foncières du PRRT « SIGAP OUEST », à leur démolition ou à toute autre mesure d'aménagement ou de gestion conforme avec les dispositions du PRRT ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

PROJET V3

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

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement accordé aux propriétaires touchés par les secteurs de délaissement possible tels que définis par le PRRT et figurant en annexe 2 à la présente convention
- 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 vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perceptions à l'EPF.

L'EPF sera par ailleurs chargé d'établir un tableau de ventilation du financement de l'opération, poste par poste. Ce tableau sera régulièrement actualisé.

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

L'EPF intervient sur les secteurs de délaissement possible De1, De2, De3, De4 et De5 définis par le PRRT et figurant sur le plan annexé (annexe n°2).

Sur ce périmètre, l'EPF n'engagera pas de négociation amiable. Il pourra cependant, à partir de la volomé manifestée par un propriétaire de bénéficier de son droit de délaissement, engager des négociations pour déterminer l'ensemble des éléments de rémunération. Toute proposition faite aux propriétaires sera sous la triple condition d'un accord de la Collectivité, des services des domaines, qui pourront être à nouveau consultés sur divers éléments d'indemnisation, et le cas échéant des cofinanceurs sur les conditions d'acquisition du bien ou de plusieurs biens conjointement.

L'EPF réalisera les appels de fonds au titre de la convention de financement selon la clé de répartition indiquée par celle-ci, en groupant si possible ces appels en fonction des dates à partir desquelles une dépense peut faire l'objet d'un tel appel. En particulier, les acquisitions foncières ne peuvent faire l'objet d'un appel de fonds qu'une fois revêtu de la mention des hypothèques.

Les biens étant pour partie occupés, et pour certains ne correspondant qu'à une partie de l'emprise foncière de l'exploitant, la libération des lieux devra faire l'objet d'une attention toute particulière. L'EPF pourra envisager, avec l'accord de la Collectivité, divers mécanismes fonciers permettant une sortie différée ou graduelle de l'occupation en place, dans le respect des textes réglementaires.

L'EPF et la Collectivité s'engagent à envisager avant toute acquisition les modalités de gestion des biens et à collaborer lors du portage en cas de nécessité de visite des biens, de squats éventuels notamment.

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

Le financement total, qui comprend les coûts d'acquisition, les frais et taxes se rapportant à la mise en œuvre des mesures foncières, notamment les frais de mutation, les frais accessoires et de démantèlement, les frais juridiques éventuels, les frais de démolition, les frais de mise en sécurité, a été estimé à 1 500 000 € à la date d'approbation du PRRT en avril 2015.

Aussi, sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier de l'EPF sera donc de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000€ HT)

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 subis lors du portage et des études et minoré des appels de fonds perçus conformément à la convention de financement figurant à l'annexe n°3.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1. - Durée de la convention

La durée de validité de la convention de financement des mesures foncières est de 6 ans à compter de sa date de signature. Aussi, la durée de la présente convention est fixée à **8 ans** à compter de la signature de la convention de financement des mesures foncières afin de disposer du temps nécessaire à la revente des biens acquis.

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

4.2. - Pilotage

Une démarche de suivi de la convention sera engagée entre l'EPFF et la Collectivité, des dépenses engagées et des recettes des appels de fonds.

Le pilotage se fera cependant principalement dans le cadre des réunions avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les financeurs.

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

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

4.3. - Bilan de l'intervention

Un comité de pilotage pourra réaliser le bilan d'exécution de l'intervention. 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 du PPRT, la convention se poursuivra. Dans le cas contraire, sa résiliation pourra être demandée.

4.4. - Transmission d'informations

La Commune de Niort et la Communauté d'agglomération du Niortais transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF. La Commune de Niort et la Communauté d'agglomération du Niortais transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engageant 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. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 5. - 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 par acte notarié des biens inscrits dans le périmètre d'intervention, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 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 code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), 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.

Cependant, l'EPFF pourra, dans le cadre prévu de la procédure de « passer outre » du CG3P et après délibération motivée de la Collectivité, procéder à des acquisitions amiables à un prix supérieur à l'estimation faite par France-Domaine, dans la limite de celle réalisée en juin 2014 et annexé à la convention de financement des mesures foncières prévues par le PPRT de la société SIGAP OUEST à Niort (annexe 3).

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.

Sur demande de l'EPFF, et au plus tard à la signature de l'acte authentique, la Collectivité devra se positionner sur la destination finale des biens acquis

Ainsi, les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. L'EPFF proposera cependant à la Collectivité des alternatives à la démolition en tant que les mesures d'aménagement ou de gestion proposées restent compatibles avec les obligations figurant au PPRT.

L'EPFF pourra également mettre en œuvre les études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) qui s'avèreraient nécessaires.

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

ARTICLE 6. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPFF engagera une acquisition des assistées foncières définies dans le PPRT par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité du droit de délaissement à l'EPFF, sur le périmètre défini à l'article 2.

ARTICLE 7. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPFF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la Collectivité. Pour toute acquisition, l'EPFF proposera donc la mise à disposition à la Collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la Collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-

ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la Collectivité, sauf mention contraire.

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

La Collectivité gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

7.1.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.

7.1.b. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant

- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement
- Elaguer ou couper des arbres morts
- Conserver le bien en état de propreté

7.1.c. - Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

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

7.1.d. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre. Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

7.2. - Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de

PROJET V3

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. La réalisation de ces travaux sera cependant soumise à un accord préalable des financeurs, leur coût prévisionnel faisant l'objet d'une ventilation par financeur.

Le coût de ces travaux ou études sera ainsi 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 8. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Collectivité ou à la société SIGAP OUEST ou à tout autre tiers autorisé par la réglementation en vigueur.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à l'exploitant ou à un tiers autorisé, 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, de mettre fin à la convention, ou en cas d'abrogation du PPRT, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

ARTICLE 9. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

9.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par SIGAP OUEST ou un tiers autorisé, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des engagements 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, la Collectivité ou l'acquéreur 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 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 ;

PROJET V3

➢ d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

9.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA-2015-35 des Conseils d'administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

PROJET V3

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

9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses 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 découlait 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)

Dans le cas présent de mise en œuvre des mesures foncières d'un PPRU, et conformément au programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPI) de l'EPF, le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé à 0 % sur toute la durée de la convention.

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 3. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE.10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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

PROJET V3

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ces biens seront cédés aux prix indiqués par la Collectivité en tenant compte de leur état ainsi que des restrictions et prescriptions les affectant du fait du plan de prévention des risques technologiques. Conformément à la convention de financement figurant en annexe n°3, le produit de la vente sera reversé aux Financeurs au prorata de leur participation.

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 11. - 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, étant entendu qu'il sera fait état des appels de fonds déjà encaissés.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF 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 12. - 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 en 3 exemplaires originaux

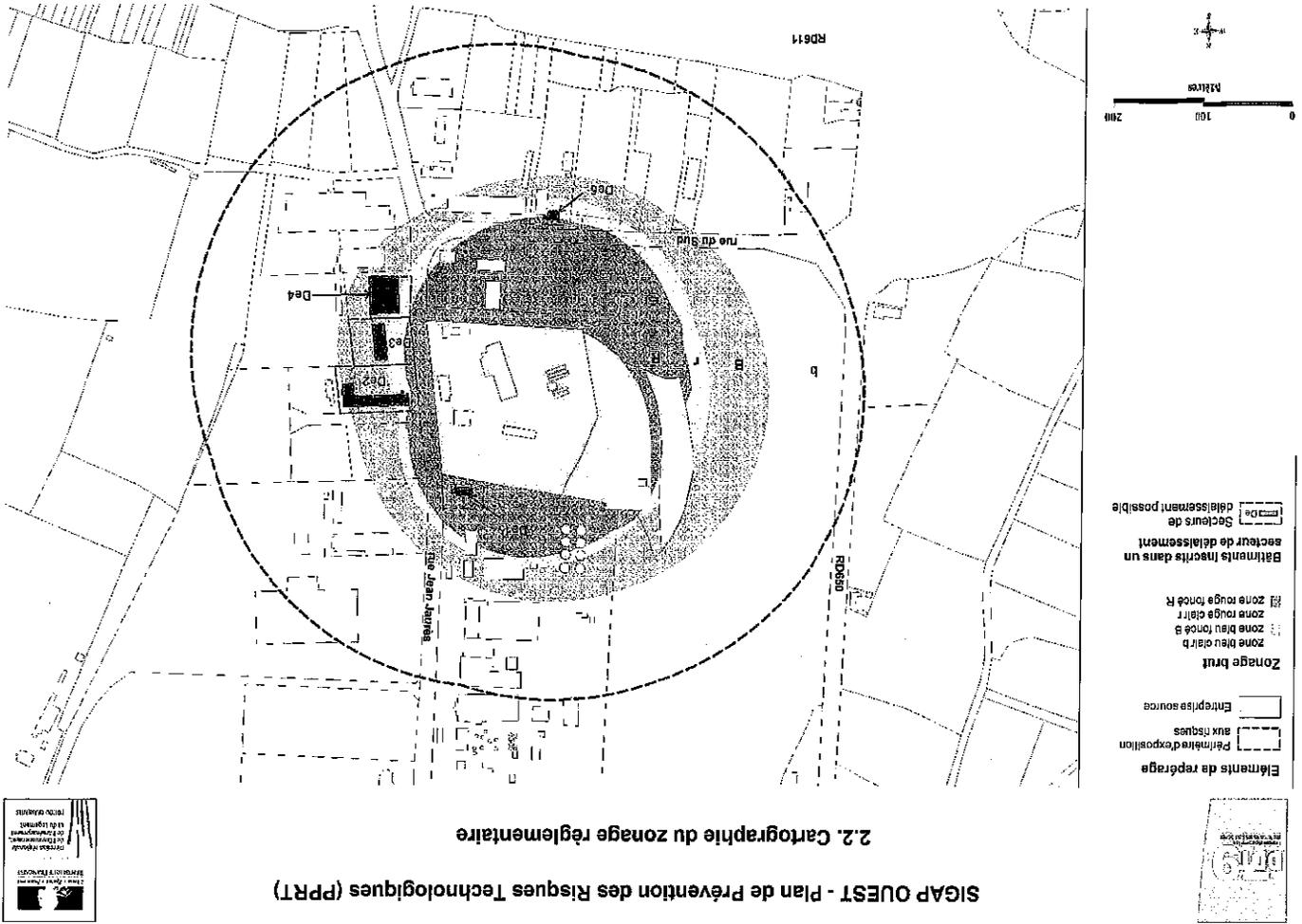
La Communauté d'agglomération du Niortais
Représentée par son Président,
Jérôme BALLOGE

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 2016

Annexe n°1 : Arrêté préfectoral d'approbation du PPRT
Annexe n°2 : Plan des secteurs de délaissement potentiel
Annexe n°3 : Convention de financement des mesures foncières

SIGAP OUEST - Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) 2.2. Cartographie du zonage réglementaire





PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de
Poitou-Charentes

Direction départementale des territoires
des Deux-Sèvres

ARRÊTÉ

portant approbation du plan de prévention des
risques technologiques de l'établissement
SIGAP OUEST sur la commune de Niort

Le Préfet des Deux-Sèvres
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.515-15 à L.515-25, et ses articles R.515-39 à R.515-50 relatifs aux plans de prévention des risques technologiques ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-1, L.211-1, L.230-1 et L300-2 ;

Vu la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

Vu le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 février 1961 autorisant la société SIGAP OUEST à exploiter un dépôt de gaz inflammables liquéfiés sur la commune de Niort ;

Vu les arrêtés préfectoraux n° 5335 du 13 mai 2013 et n° 5395 du 21 novembre 2013 prescrivants à la société SIGAP OUEST d'une part une nouvelle étude de réduction du risque à la source et d'autre part l'actualisation et la révision de l'étude de dangers ;

Vu les nouvelles propositions de réduction du risque à la source le 20 juin 2013 et l'actualisation de l'étude de dangers remise le 15 janvier 2014 par la société SIGAP OUEST ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 5440 du 18 mars 2014 actualisant les prescriptions applicables à la société SIGAP OUEST, actant la révision de l'étude de dangers et prescrivants de nouvelles mesures de réduction du risque à la source pour son centre de stockage et de distribution de Niort ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2008 portant approbation du plan particulier d'intervention (PPI) du dépôt SIGAP OUEST de Niort ;

Vu l'arrêté préfectoral n°03 du 5 mars 2009 portant prescription du plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement SIGAP OUEST sur la commune de Niort ;

Vu les arrêtés préfectoraux n°22 du 23 août 2010, n°89 du 17 août 2011, n°33 du 22 octobre 2012, du 30 avril 2014 et du 18 décembre 2014 portant prolongation de l'arrêté du 5 mars 2009 prescrivants le plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement SIGAP OUEST ;

Vu les avis des personnes et organismes associés à l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques, consultés le 9 octobre 2014, à savoir :

- Avis de la Commission de Suivi de Site (CSS) lors de sa séance du 6 novembre 2014,
- Avis de la société SIGAP OUEST par courrier du 28 novembre 2014,
- Avis de la commune de Niort par délibération du 19 novembre 2014,
- Avis de la communauté d'agglomération du Niortais par délibération du 15 décembre 2014,
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres par lettre du 19 novembre 2014,
- Avis de la société ARIZONA CHEMICAL par lettre du 4 décembre 2014,
- Avis du Conseil général des Deux-Sèvres par lettre du 11 décembre 2014,
- Avis réputé favorable du Conseil régional Poitou-Charentes,
- Avis réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Avis réputé favorable de l'Association des Acteurs Economiques de Niort Sud,
- Avis réputés favorables des Conseils de quartiers de Goise-Champclairot et Saint-Florent.

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 30 octobre 2014 portant désignation du commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2014 prescrivants une enquête publique du 19 janvier 2015 au 20 février 2015 pour l'établissement du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement SIGAP OUEST ;

Vu le rapport établi par le commissaire enquêteur et ses conclusions favorables au projet de PPRPT en date du 23 mars 2015 ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes et de la Direction départementale des territoires des Deux-Sèvres en date du 3 avril 2015 ;

VU les pièces du dossier ;

Considérant que la société SIGAP OUEST comprend sur le territoire de la commune de Niort des installations figurant sur la liste prévue au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement ;

Considérant que la société SIGAP OUEST est concernée par l'article L.515-15 du code de l'environnement ;

Considérant la nécessité de limiter l'exposition des populations aux effets des phénomènes dangereux de la société SIGAP OUEST par la fixation de mesures foncières, de contraintes et de règles en matière de construction, d'urbanisme et d'usage par l'instauration d'un plan de prévention des risques technologiques ;

Considérant que les mesures définies dans le plan de prévention des risques technologiques résultent d'un processus d'analyse, d'échange et de concertation ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes et de Monsieur le directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Le plan de prévention des risques technologiques de l'établissement SIGAP OUEST, situé sur le territoire de la commune de Niort, joint au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 :

Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, il est annexé au plan local d'urbanisme de la commune de Niort dans le délai de 3 mois prévu par ce même article L.126-1.

Article 3 :

Le plan de prévention des risques technologiques comprend :

- une note de présentation décrivant les installations ou stockages à l'origine des risques, la nature et l'intensité de ceux-ci et exposant les raisons qui ont conduit à délimiter le périmètre d'exposition aux risques ;
- un document graphique, dénommé plan de zonage réglementaire, faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques, ainsi que les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L.515-15 et L.515-16 du code de l'environnement ;
- un règlement comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur :
 - les mesures d'interdiction et les prescriptions visées au I de l'article L.515-16 du code de l'environnement ;
 - les mesures foncières visées au II de l'article L.515-16 du code de l'environnement ;
 - les mesures sur les usages et la protection des populations prévues au IV de l'article L.515-16 du code de l'environnement ;
- des recommandations tendant à renforcer la protection des populations formulées en application du V de l'article L.515-16 du code de l'environnement.

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté est notifié aux personnes et organismes associés définis dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 5 mars 2009 prescrivant l'élaboration du PPRt.

Il devra être affiché pendant une durée minimale d'un mois à la mairie de Niort, ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération du Niortais pour y être porté à la connaissance du public.

Mention de cet affichage sera insérée, par les soins du préfet dans les journaux « La Nouvelle République » et « Le Courrier de l'Ouest ».

Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Un exemplaire du plan approuvé est tenu à disposition du public à la préfecture, à la mairie de Niort, ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération du Niortais. Un exemplaire est

également consultable via le site internet de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes : www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr

Article 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet dans le délai de deux mois à compter de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Deux-Sèvres, soit d'un recours hiérarchique adressé au ministre de l'Écologie, du Développement Durable, et de l'Énergie.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers (15, rue de Blossac – BP 541 – 86020 POITIERS CEDEX) soit directement, en l'absence de recours préalable (recours gracieux ou hiérarchique), dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 4, soit à l'issue d'un recours préalable dans les deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, la contribution pour l'aide juridique de 35 euros prévue à l'article 1635 bis Q du code général des impôts devra être acquittée, sauf justification du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Article 6 :

Le Secrétaire général de la Préfecture des Deux-Sèvres, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes, le Directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres, le maire de la commune de Niort et le président de la communauté d'agglomération du Niortais, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Niort, le 30 AVR 2015

J. C. Dubédat

Stéphane GUTTON

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-24

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Varent, 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.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Varent, la Communauté de Communes du Thouarsais 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 STOUMBOFF

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 Saint-Varent, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Centre-Bourg)

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg

-Montant : 1 000 000 €

-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 veille :

Un îlot bâti en entrée de bourg, bâtiments à l'abandon situés en cœur de bourg, d'anciens bâtiments d'élevage à l'abandon

Périmètre de réalisation :

Un site industriel désaffecté et des terrains avoisinants (sur 1,5h)

La Commune de Saint-Varent souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de logements que d'espace public ou d'activité économique.

Les réflexions engagées par la Commune la conduisent à envisager des actions différenciées :

- Intervention active sur un site industriel désaffecté dont la reconversion doit permettre, à terme, la création de nouveaux logements à proximité du centre-bourg.
- Intervention en opportunité sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et d'anciens bâtiments d'élevage dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants.
- Lancement d'une démarche de repérage des emprises foncières sous-exploitées en centre-bourg dont la mobilisation pourrait permettre la création de nouveaux logements ou de nouvelles activités.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CA 79-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION
DE SITES EN CENTRE-BOURG**

**ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-VARENT
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La Commune de Saint-Varent, dont le siège est situé 3 place de l'Hôtel de Ville - 79330 Saint-Varent, représentée par son Maire, Monsieur Pierre RAMBAULT, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et

La Communauté 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 PAINÉAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° du

Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « l'EPCI »

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 15 mars 2016,
Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Varent fait partie de la Communauté de communes du Thouarsais qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté de

communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle 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 Saint-Varent

Située à une dizaine de kilomètres au Sud de Thouars, Saint-Varent est une commune qui comptait 2 508 habitants au dernier recensement de 2012. Saint-Varent connaît une légère augmentation de sa population ces dernières années (+51 habitants entre 2007 et 2012, soit une augmentation de 0,4%) essentiellement due à un solde positif des entrées/sorties sur la même période (+0,8 %).

La présence de commerces (boucherie-charcuterie, boulangeries, épicerie, pharmacies, bar-tabac-presses, restaurant, salons de coiffure, banques, fleuristes...), d'un groupe scolaire et d'un collège constitue un avantage certain en termes d'attractivité pour la Commune, qui a vu la mise en chantier de 65 logements entre 2005 et 2014, soit plus de 6 logements par an en moyenne. Ce niveau de construction est essentiellement dû à la vente par la Commune et par des opérateurs privés de terrains viabilisés dans le cadre de lotissements réalisés à l'entrée Nord-Ouest du bourg et dont il reste aujourd'hui encore des lots disponibles. De fait, la Commune présente aujourd'hui une part de logements vacants relativement importante (8,6 % en 2012).

Saint-Varent constitue un pôle de centralité au sein du Thouarsais. En témoigne la prédominance du commerce, des services et de l'administration au sein des établissements actifs. L'agriculture ne concerne ainsi que 10 % des établissements actifs, derrière le secteur du bâtiment (11 %) mais devant l'industrie (8 %).

Le projet de la Collectivité :

La Commune de Saint-Varent souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de logements que d'espace public ou d'activité économique. Elle sollicite l'assistance de l'EPF pour l'engagement d'une stratégie foncière et son application sur le court, moyen et long terme.

Les réflexions engagées par la Commune la conduisent à mettre en œuvre des actions différenciées :

- Intervention active sur un site industriel désaffecté dont la reconversion doit permettre, à terme, la création de nouveaux logements à proximité du centre-bourg.
- Intervention en opportunité sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et d'anciens bâtiments d'élevage dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants.
- Lancement d'une démarche de repérage des emprises foncières sous-exploitées en centre-bourg dont la mobilisation pourrait permettre la création de nouveaux logements ou de nouvelles activités.

Les opérations qui en émaneront et leurs programmations 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).

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPFC, 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'EPFC, 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'EPFC :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPFC qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPFC 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'EPFC 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'EPFC 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'EPFC, par la présente convention, accompagnera la Collectivité sur les études et expertises qui concourront à l'établissement du projet permettant d'adapter et de consolider les futures conventions foncières répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

traitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-010 signée le 25 mars 2015, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 3 février 2015 et du Conseil d'administration du 9 décembre 2014.

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

La Communauté de communes et l'EPFC identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé

- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg « élargi », matérialisé en couleur jaune sur le plan en annexe.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPFF. L'EPFF 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'EPFF 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'EPFF 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 secteurs en vert sur le plan en annexe.

- **Projet : Requalification d'un îlot bâti en entrée de bourg**

Site : Anciennes maisons d'habitation en mauvais état, voire à l'abandon, situées à l'entrée Nord-Ouest du bourg, à proximité immédiate de la mairie.

Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation de dégradation des bâtiments, néfaste pour l'image du centre-bourg et potentiellement dangereuse. Elle prévoit de mobiliser un opérateur public ou privé sur ce foncier afin de créer de nouveaux logements, l'opération pouvant prendre la forme d'une réhabilitation ou d'une démolition-reconstruction.

- **Projet : Réhabilitation de bâtiments à l'abandon situés en cœur de bourg**

Site : Ancienne maison d'habitation et commerce vacant (ancienne boulangerie) en très mauvais état, situés en cœur de bourg, place de l'Hôtel de ville.

Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation d'abandon par une remise du bien sur le marché, en valorisant sa qualité architecturale et en démolissant éventuellement des bâtiments afin de créer un jardin.

- **Projet : Requalification d'anciens bâtiments d'élevage à l'abandon**

Site : Terrain d'environ 4 000 m² encombré par un ancien bâtiment d'élevage en très mauvais état, situé en continuité du bourg, rue de la Laiterie. Ce terrain est classé en zone UD au plan d'occupation des sols.

Projet : La Commune souhaite maîtriser l'urbanisation de cette parcelle et engager avec la Communauté de communes une réflexion sur le devenir du bâtiment stockage voisin, propriété de cette dernière.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFF 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'EPFF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur le plan en annexe.

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

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet : Valorisation d'un site industriel désaffecté et des terrains avoisinants**

Site : Ancienne laiterie fermée depuis de plusieurs années, située dans la continuité du bourg. Les bâtiments ont été scindés et vendus à des investisseurs qui les ont laissés se dégrader. Les terrains avoisinants, d'une surface d'environ 1,5 hectares, sont classés en zone UD au plan d'occupation des sols.

Projet : La Commune souhaite valoriser ce secteur d'aspect aujourd'hui assez dégradé en menant, à terme, un projet d'aménagement global et concerté avec les habitants. Les bâtiments pourraient ainsi être démolis en partie ou en totalité et les terrains mobilisés pour accueillir de nouveaux logements. La programmation sera en tout état de cause étudiée avec la Communauté de communes pour répondre aux besoins du territoire.

L'organisation de la propriété privée sur ce secteur étant relativement complexe, la maîtrise foncière sera probablement longue à obtenir. C'est pourquoi ce projet est classé en périmètre de réalisation afin que l'EPFF puisse engager une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

L'EPFF 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'EPFF 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'EPFF est de un million d'euros hors taxes (1 000 000 € HT).

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 subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens appropriés, à compter du premier paiement 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, notamment celui de réalisation, peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

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

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 précèdera à cette occasion les suites données à la présente convention. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 5.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'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 PPI 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

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

La Collectivité et la Communauté de communes transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant des études dans le cadre de consultations.

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

CHAPITRE 2 - LES ETUDES

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 6 à 8 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 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, DJA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
 - Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
 - Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
 - Un passage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la Collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la Collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état

particulier du bien. Sur accord de la Collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la Collectivité, sauf mention contraire.

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b - Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I. 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».

- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs 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 ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. - Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre. Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition à la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1. - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

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

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

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

12.2. - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4 – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Varent
Représentée par le Maire,

Pierre RAMBAULT

La Communauté de communes du Thouarsais
Représentée par son Président,

Bernard PAINEAU

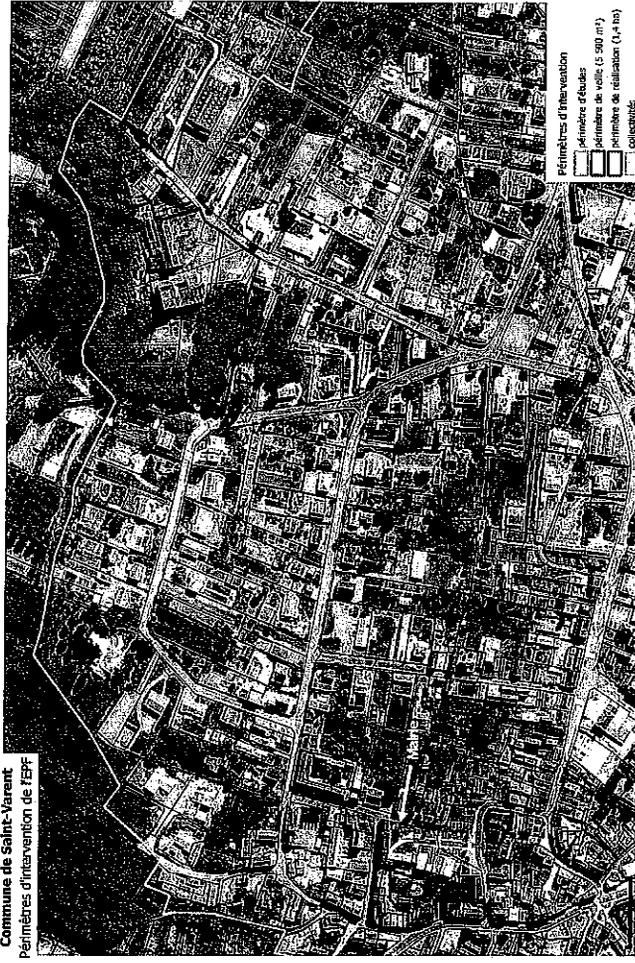
L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention-cadre relative à l'action en centres-villes et en centres-bourgs
Annexe n°2 : Plan et désignation cadastrale des périmètres d'études, de veille et de réalisation

Commune de Saint-Varent
Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune de Saint-Varent
Périmètres d'intervention de l'EPF



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-25

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Maixent-l'École, 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.

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Maixent-l'École, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention
- **APPROUVE**, le principe d'une contribution de l'EPF de Poitou-Charentes aux travaux de démolition afférents à la requalification de cette friche, au titre de la minoration relative aux travaux.

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 : convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Caserne Marchand)

Description de la convention :

-Objet : Caserne Marchand

-Montant : 2 000 000€

-Durée : durée de portage de 7 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre de réalisation :

le secteur de « la caserne Marchand », et notamment la partie nord

La présente convention a pour but la reconversion du site de la caserne Marchand, qui cesse progressivement son activité et constitue une friche très stratégique. Cette requalification du site se fera en plusieurs phases car certains immeubles sont toujours utilisés par le ministère de la Défense. Cette friche urbaine est située en entrée de la Ville et il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine d'un îlot composé de plusieurs bâtiments présentant des enjeux de densification de l'urbanisation.

Sur ce projet, tant la Commune que la CdC sont intéressés pour y faire des projets entrant dans le cadre de ladite convention cadre. La CdC a déjà identifié un immeuble à réhabiliter pour y implanter une Maison des Services Publics. Quant à la Commune, ce site est intéressant car dans le cadre de son projet de revitalisation du centre ancien (convention EPF) car une liaison est envisagée depuis cette entrée de ville pour rejoindre le centre et ainsi créer une nouvelle entrée qui fluidifierait l'accès aux futurs commerces et équipements publics.

Il est proposé aux administrateurs d'approuver le projet de convention avec Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et la Commune de Saint-Maixent-l'Ecole, chacun prennent sa part de responsabilité dans la garantie et la conduite du projet. Il est proposé aux administrateurs d'approuver le principe. Une nouvelle délibération fera l'objet d'un examen en conseil.

CONVENTION PROJET

N° CCP 79 -16-

Site caserne Marchand

ENTRE

LA VILLE DE SAINT MAIXENT

ET

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL DE SEVRE

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

La Ville de Saint-Maixent l'École, dont le siège est situé à – Hôtel de Ville - BP 34 - 79403 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE Cedex - représentée par son maire, Monsieur Léopold MOREAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2016,

Ci après dénommée « la Commune »

et

d'une part.

La Communauté de Communes du 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
Ci-après dénommée « la CdC»

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État 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-..... en date du 15 mars 2016,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La CdC a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communautaire visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Différents projets ou objectifs portés par la CdC, ou ses communes membres, nécessitent une maîtrise foncière pour voir le jour. Il s'agit de permettre d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent, traduisant une ambition particulière en matière environnementale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier et de production d'un foncier aménageable au meilleur coût.

Dans ce contexte, la Collectivité et la CdC ont fait appel à l'EPF pour reconvenir le site complexe et étendu de la caserne « Marchand »situé à proximité du Centre-Ville. L'EPF interviendra pour acheter la partie nord du site, étudier sa reconversion avec la Ville et la CdC et programmer l'engagement des premiers travaux de déconstructions ponctuelles.

PROJET

La présente convention a pour but la reconversion du site de la caserne Marchand, qui cesse progressivement son activité et constituant une friche très stratégique. Cette requalification du site se fera en plusieurs phases car certains immeubles sont toujours utilisés par le ministère de la Défense. Cette friche urbaine est située en entrée de la Ville et il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine d'un îlot composé de plusieurs bâtiments présentant des enjeux de densification de l'urbanisation.

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la CdC et l'EPF. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

Sur ce projet, tant la Commune que la CdC sont intéressés pour y faire des projets entrant dans le cadre de ladite convention cadre. La CdC a déjà identifié un immeuble à réhabiliter pour y implanter une Maison de Service au Public. Quant à la Commune, ce site est intéressant car dans le cadre de son projet de revitalisation du centre ancien (convention EPF) car une liaison est envisagée depuis cette entrée de ville pour rejoindre le centre et ainsi créer une nouvelle entrée qui fluidifierait l'accès aux futurs commerces et équipements publics.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;

- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches en 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 Commune et la CdC afin d'enrichir les projets qui leur sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, la CdC et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la CdC et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, ...) 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 CdC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune, à la CdC et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune et la CdC confient à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières, de préféabilité et de reconversion intégralement financées par l'EPF en raison de la taille et de la complexité de la reconversion du site. Elles ne seront pas versées au bilan de l'opération.
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Commune et la CdC ;
- ◆ 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.

1.1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Commune et la CdC rappellent que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC-79-15-007 signée le 7 décembre 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 21 octobre 2015 et du conseil d'administration de l'EPF du 6 octobre 2015.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques

- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.

- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

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

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

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

4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant la Commune, la CdC 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, le président ou son représentant 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 Commune et la CdC ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF 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 Commune et de la CdC au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précèdera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

Convention projet EPF - Caserne Marchand n° CCP 79 - 16 - mars 2016

1.2 - PARTAGE DE LA GARANTIE ET DU PORTAGE

Le foncier qui sera acquis dans le cadre de cette convention fera l'objet de deux projets séparés, portés d'une part par la CdC et d'autre part par la commune. Lors de l'acquisition, une division parcellaire provisoire sera validée par les deux collectivités, et tant le Président que le maire apporteront chacun en ce qui les concerne leur accord des orientations relatives au portage et sa garantie de rachat.

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune et la CdC conviennent de retenir le secteur de « la caserne Marchand », et notamment la partie nord dans un premier temps, comme périmètre à enjeux identifiés en annexe. Ce site, important par sa taille et par son emplacement, constitue une opportunité foncière en renouvellement urbain, d'une ampleur telle que seule une intervention publique permettra sa reconversion.

Aucun projet global n'est encore défini à ce stade d'avancement et les études qui seront menées par la suite permettront de déterminer la qualification de cette partie du site qui est en déséchéance. La nature du site permet d'ores et déjà de l'intégrer dans un périmètre de réalisation.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets, l'action de l'EPF se situe en :

- ◆ périmètre de réalisation foncière : périmètre rouge.
- ◆ Périmètre de veille foncière : périmètre vert.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°3).

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

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

Il convient de prendre en compte les possibilités d'engagement des études de reconversion et des travaux préalables à la reconversion (déconstruction de hangars et de bâtiments sans avenir).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune et la CdC sont tenues de solder, à hauteur des sommes engagées chacune pour son propre compte, l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci qui n'ont pas pu être cédés à un opérateur, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage.

3.1 - Prise en charge des travaux

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

Une fois le montant précis des marchés connus, l'EPF et la collectivité s'engagent à se concerter pour déterminer la suite du projet, y compris à faire évoluer le montant. L'EPF considèrera la possibilité d'une prise en charge, partielle ou totale des travaux.

ARTICLE 4. — DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 7 ans, à compter de l'acquisition sur le périmètre désigné.

Convention projet EPF - Caserne Marchand n° CCP 79 - 16 - mars 2016

La Commune et la CdC 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 Commune et la CdC 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 Commune, la CdC ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études 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. 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. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur le site déterminés, de préciser un ou plusieurs projets. Elle est menée positivement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un passage adéquats.

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

Cette étude s'appuiera sur les premiers éléments obtenus par la Commune et la CdC dans la démarche de concertation qu'elle a engagé auprès de la population concernant le devenir du site..

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 6. – 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 Commune et de la CdC à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans le périmètre de réalisation, selon les dispositions de l'article 2.

Certains bûches ont vocation à être démolis afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. La Commune et la CdC préciseront s'il y a lieu de préserver ou non certains bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

ARTICLE 7. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF aura visité le bien avant acquisition. Aucune analyse n'a encore été réalisée tant en termes de diagnostic de pollution, de sols, structurels des bâtiments, de présence d'amiante et de diagnostic préalable à la démolition.

ARTICLE 8. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF qui ne doivent pas être rapidement démolis peuvent être mis à disposition de la Commune et/ou de la CdC. L'EPF proposera la mise à disposition à la Commune et/ou de la CdC sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

8.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Dans le cas présent, l'EPF assumera la gestion intégrale du bien acquis avec l'appui des services de la Commune ou de la CdC pour les interventions d'urgence ou mineures en cas d'intrusion sur site notamment. Et en particulier la Commune appuiera l'EPF pour les interventions visant à sécuriser le bien en cas de sinistre ou d'intrusion.

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

Sans objet

8.1.b Mises en location

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2, ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- La mise en location pour d'autres statuts d'occupation ou d'autres activités pourront également être consenties.

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

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

8.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Commune et la CdC seront tenus à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Commune et la CdC s'engagent 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 ;

8.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune et la CdC feront preuve d'une grande vigilance et visiteront 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 leurs services techniques, elles prendront après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elles informeront 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.

8.1.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 Commune et/ou la CdC 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 peuvent être mis à disposition de la Commune et/ou la CdC. Dans ce cas, la Commune et la CdC assurent toutes les obligations du propriétaire, informent l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalisent 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.

8.2. – Assurances

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens destinés à être démolis ou qui ne sont pas mis à disposition de la commune et/ou de la CdC. Dans le cas de biens mis à disposition de la Commune et/ou la CdC, celles-ci prendront 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 Commune et/ou la CdC, 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 Commune et la CdC d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Commune et la CdC pouvant être gestionnaires du bien, elles informeront l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elles concèderaient à un tiers et vérifieront que leur locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Commune et la CdC seront informées des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique.

Convention projet EPF – Caserne Marchand n° CCP 79 - 16 - mars 2016

Si la Commune et/ou la CdC souhaitent procéder elles-mêmes à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour leur compte, elles devront contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 9. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Commune et à la CdC ou en cours de portage aux opérateurs qu'elles ont désignés, seules ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Afin de s'assurer d'une gestion optimale du portage du bien, et après étude de préfaisabilité sur les pistes de reconversion, une procédure de consultation d'opérateurs sera menée, en commun par la Commune, la CdC et l'EPF.

Si la Commune et/ou la CdC réalisent cette consultation, l'EPF les assistera à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'agir d'un appel à projets structuré participant à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune et la CdC seront invitées et associées à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune et la CdC rachèteront les biens aux conditions fixées par la présente convention à sa date d'expiration. Par ailleurs, dans le cas où la Commune et/ou la CdC décident d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elles rembourseront les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la Commune et/ou la CdC ne réalisent 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 doit immédiatement redevables 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 et la CdC ne pouvant s'exonérer de leurs responsabilités au titre de leurs compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 10. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

10.1 - Conditions juridiques de la revente

La Commune et la CdC rachèteront ou feront racheter par un ou des opérateurs de leur 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 Commune et/ou de la CdC à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal et du conseil communautaire qui tireront 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 Commune, la CdC 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 Commune et la CdC, seront établies conjointement par l'EPF, par la Commune et la CdC sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;

Convention projet EPF – Caserne Marchand n° CCP 79 - 16 - mars 2016

> d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune et la CdC.

10.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
 - ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'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**⁽²⁾ de l'EPFF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
 - ◆ le **montant de l'actualisation annuelle des dépenses** d'action foncière

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

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

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

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

10.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

Convention projet EPFF –Caserne Marchand n° CCP 79 - 16 -
mars 2016

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'EPFF.

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 N/A
- 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 Commune et la CdC sont immédiatement redevables du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elles ont bénéficié de la part de l'EPFF. En sus, elles sont immédiatement redevables 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 et/ou la CdC indiquent lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Dans le cas précis de l'emprise en réalisation, le régime décrit au point 4 s'applique.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 11. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSON

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

Si la Commune et/ou la CdC désignent un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

ARTICLE 12. – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Convention projet EPFF –Caserne Marchand n° CCP 79 - 16 -
mars 2016

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

Annexe 1 : convention cadre
Annexe 2 : périmètre de réalisation

L'EPF pourra proposer la résiliation

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune et la CdC seront tenues de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elles devront par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 13. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint Maixent l'École
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre
représentée par son Président,

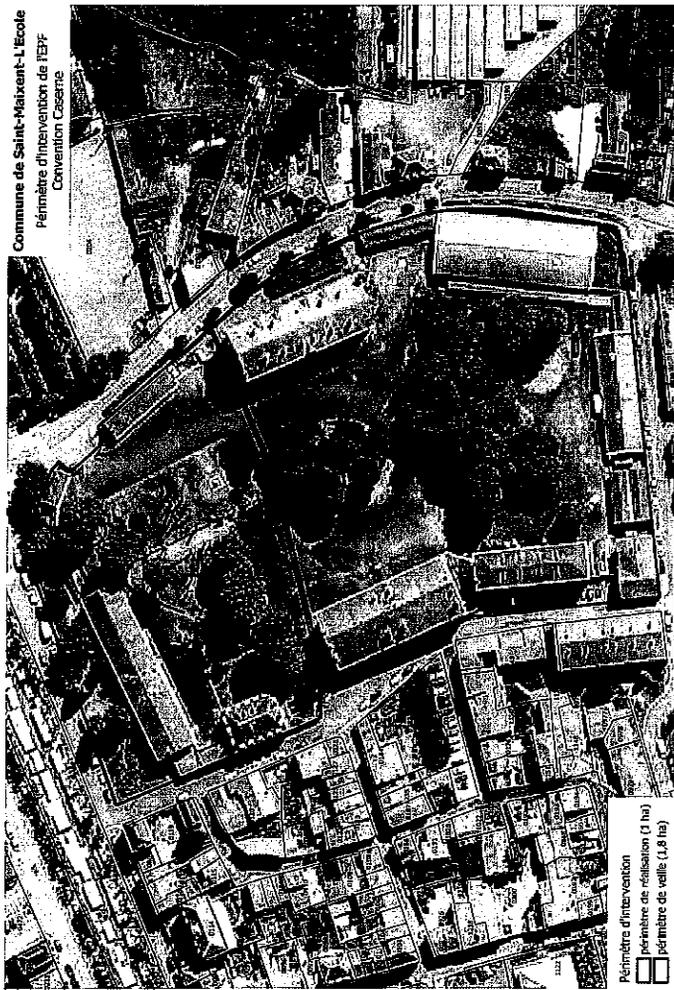
Leopold MOREAU

Daniel JOLLIT

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

Philippe GRALLI

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



Commune de Saint-Maixent-L'École
Périmètre d'intervention de l'EPF
Convention Caserna

- Périmètre d'intervention
- Périmètre de réalisation (1 ha)
- Périmètre de veille (1,8 ha)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-26

Approbation du projet : convention cadre entre la Communauté d'Agglomération du Niortais 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.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 STUJMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : convention cadre entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (PLH et activité économique)

Description de la convention :

-Objet :

-Echéance : 31/12/2018

Le 2 mars 2010, la CAN et l'EPF ont signé, pour toute la durée du programme local de l'habitat (PLH), soit jusqu'au 31 décembre 2015, une convention-cadre relative à la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat. Cette convention-cadre s'est déclinée en conventions opérationnelles tripartites, conclues entre l'EPF, la CAN et l'une de ses communes membres.

Ainsi, à ce jour, 6 conventions opérationnelles (Echiré « Cœur de Bourg » ; Niort « OPAH-RU » ; Mauzé-sur-le-Mignon « Cœur de Bourg » ; Niort « Vallée Guyot » ; Arçais « Les Hauts de Garenne » et Magné « La Chaume aux Bêtes ») ont été signées pour un engagement financier de 25 050 000 euros. Les interventions de l'EPF visent essentiellement à la constitution de réserves foncières afin d'assurer à moyen terme le développement d'opérations (ZAC, lotissements, etc.) mixtes (locatifs publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale...) de construction ou de réhabilitation.

Il est donc proposé de continuer le partenariat dans une perspective de travail rapproché d'appui aux Maires dans le cadre des priorités communautaires et de l'EPF en matière de stratégie foncière au service des politiques Habitat, Economie, Urbanisme... sur le territoire de la CAN. Les objectifs sont d'apporter aux communes des outils puissants et coordonnés, pour répondre aux ambitions tant qualitatives que quantitatives des programmes menés.

Cette convention doit notamment permettre aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de développer une véritable politique foncière équilibrée et d'avoir une vision claire sur le respect de leurs obligations au titre des objectifs triennaux qui leurs sont fixés.

Il s'agit également de mettre à disposition de l'ensemble des communes de la CAN les outils leur permettant de structurer leurs centres-bourgs grâce à des opérations complexes et aux effets positifs sur le long terme.



**CONVENTION-CADRE N° 79-16-...
RELATIVE A LA MISE EN PLACE D'UNE
STRATEGIE FONCIERE SUR LE TERRITOIRE DE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equars - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « la CAN » ou « la Collectivité »

d'une part,

ET

L'établissement 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-..... du 15 mars 2015

Ci-après dénommé « l'EPFF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Etat des lieux de la convention-cadre antérieure

Le 2 mars 2010, la CAN et l'EPFF ont signé, pour toute la durée du programme local de l'habitat (PLH), soit jusqu'au 31 décembre 2015, une convention-cadre relative à la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat. Cette convention-cadre s'est déclinée en conventions opérationnelles tripartites, conclues entre l'EPF, la CAN et l'une de ses communes membres. Ainsi, à ce jour, 6 conventions opérationnelles (Echiré « Cœur de Bourg » ; Niort « OPAH-RU » ; Mauzé-sur-le-Mignon « Cœur de Bourg » ; Niort « Vallée Guyot » ; Arçais « Les Hauts de Garene » et Magné « La Chaume aux Bâtes ») ont été signées pour un engagement financier de 25 050 000 euros. Les interventions de l'EPFF visent essentiellement à la constitution de réserves foncières afin d'assurer à moyen terme le

PROJET

développement d'opérations (ZAC, lotissements, etc.) mixtes (locaux publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale...) de construction ou de réhabilitation.

Evolutions de contexte

La convention-cadre actuelle datant de 2010, des changements de contexte ont été observés pour les deux parties :

Pour ce qui concerne l'EPF :

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF élaboré pour la période 2014-2018 fixe les modalités d'intervention de l'EPF.

• Principes d'intervention de l'EPF

L'EPF intervient désormais prioritairement en renouvellement urbain et limite, de façon très importante, ses acquisitions en extension urbaine. Ainsi, l'intervention de l'EPF en extension urbaine est nécessairement conditionnée par la réalisation d'une analyse des potentialités foncières sur les zones déjà urbanisées. L'EPF pourra, de manière générale, faire le choix de ne pas intervenir en extension sur des terrains agricoles.

Les interventions précédentes sur le territoire de la CAN ont pour une part importante été réalisées sur des terrains agricoles, notamment pour les projets de la CAN ou sur des terrains parfois à la limite de l'urbanisation ou entourés par celle-ci. Des interventions en renouvellement urbain ont cependant été réalisées sur la ville-centre comme sur les communes limitrophes, avec des projets toujours très complexes.

• Capacité de l'EPF en matière d'études

L'EPF intervenant sur des projets généralement complexes, il peut proposer un accompagnement plus poussé aux collectivités pour les aider à déterminer l'opportunité d'une intervention. Ces études peuvent être catégorisées de la manière suivante :

- o Etude de gisement foncier : recensement et hiérarchisation de sites en fonction de leur durée foncière, de leur potentiel d'aménagement, de leur caractère stratégique...
- o Etude de pré-faisabilité ou pré-opérationnelle : sur un site déterminé, élaboration d'un ou plusieurs scénarios de plan de composition, d'un chiffrage, proposition de modes de réalisation, éventuellement d'un phasage
- o Etude de plan guide-mixte : détermination ex-ante de sites de projet, réalisation d'études de faisabilité avec une vision coordonnée sur l'ensemble pour déterminer une stratégie foncière (sans nécessairement intervenir sur tout)

Pour ce qui concerne la CAN :

Le 1^{er} janvier 2014, la Communauté d'agglomération de Niort a fusionné avec la Communauté de communes Plaine de Courance et s'est étendue à la Commune de Germond-Rouvre, créant ainsi la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN). Le projet de territoire de la CAN se construit donc aujourd'hui sur un territoire composé de 45 communes et les documents de planification sont donc à réinterroger au regard de ce nouveau périmètre.

Ce nouveau contexte territorial double d'objectifs révisés (Habitat) ou à réviser (Economie, Mobilité...)
justifient la conclusion d'une convention cadre sur des bases renouvelées.

La présente convention cadre a donc pour objets :

- Dans un principe de continuité, la pérennisation de l'intervention de l'EPF dans le cadre des conventions en cours ;
- La précision des priorités et modalités d'intervention selon les différents types de tissus urbains et de projets, rendue nécessaire par la complexité de l'intervention en tissu urbain constitué, prenant en compte les nouvelles priorités de la CAN et les critères d'intervention de l'EPF ;
- Dans ce cadre, et étant donné l'ambition et la complexité des objectifs en termes de coordination et de conduite des opérations, la mise en place d'une réflexion partagée sur les problématiques de stratégie et de programmation foncière ;
- Dans le cadre de cette réflexion, la capitalisation des connaissances en matière foncière et l'engagement d'une démarche active de repérage et d'analyse ;
- Enfin, et selon les opportunités, la conduite d'opérations à valeur exemplaire à titre environnemental ou de maîtrise des coûts notamment.

PROJET

Ainsi, la convention-cadre existante tend à évoluer en un document d'intentions auquel vont se référer de nouvelles conventions thématiques, permettant ainsi d'encadrer et de faciliter la réalisation d'opérations sur des thématiques telles que l'Habitat, le Développement économique et commercial (au sens large, avec par exemple une intervention dans le cadre de plan de prévention des risques technologiques (PPRT)), la mise en œuvre du contrat de ville 2015-2020 ou le renouvellement urbain (centres-bourgs, quartier Gare de Niort...).

Les perspectives du partenariat

La présente convention s'inscrit donc dans une perspective de travail rapproché d'appui aux Maires dans le cadre des priorités communautaires et de l'EPF en matière de stratégie foncière au service des politiques Habitat, Economie, Urbanisme... sur le territoire de la CAN. Les objectifs sont d'apporter aux communes des outils puissants et coordonnés, pour répondre aux ambitions tant qualitatives que quantitatives des programmes menés.

Cette convention doit notamment permettre aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de développer une véritable politique foncière équilibrée et d'avoir une vision claire sur le respect de leurs obligations au titre des objectifs triennaux qui leurs sont fixés.

Il s'agit également de mettre à disposition de l'ensemble des communes de la CAN les outils leur permettant de structurer leurs centres-bourgs grâce à des opérations complexes et aux effets positifs sur le long terme.

De manière plus générale, cette convention doit permettre sur le territoire de la CAN :

- le développement d'une offre de logements satisfaisante, tant en termes de quantité, de qualité que de limitation de la consommation des terres agricoles.
 - l'objectif de la mobilisation de foncier en renouvellement urbain, de manière cohérente et en faveur de la création d'une offre adaptée et bien répartie sur le territoire, est ici réaffirmé.
 - l'intervention sur des démarches de densification et de structuration des centralités au-delà de l'habitat, notamment en traitement de zones économiques existantes en vue de leur restructuration et de leur revitalisation.
- Des projets spécifiques de restructuration de centres-bourgs, visant notamment une revitalisation commerciale, pourront être réalisés.
- le développement d'une véritable connaissance du foncier, au service des communes et dans un objectif concret d'aide à la décision.
- Les échanges engagés en ce sens se poursuivront et le rôle d'assistance technique et de conseil de l'EPF et de la CAN sont réaffirmés, chacun dans leurs compétences respectives. Les deux partenaires s'engagent d'ailleurs à s'informer mutuellement de manière systématique des sollicitations émanant des communes et, le cas échéant, à organiser des réunions ensemble.

L'EPF se mobilisera de manière organisée avec la CAN pour développer des échanges constructifs sur la problématique foncière, à visée de démonstration, d'information et opérationnelle, pour soutenir et appuyer les projets des maires. Des points ou manifestations spécifiques pourront être organisés à ce sujet.

L'EPF et la CAN s'attachent enfin à la valeur de l'expérimentation au service de la démonstration de la faisabilité de la densification et de la structuration des centralités et essaieront, à ce titre, de réaliser ou d'appuyer de telles opérations pilotes.

La Communauté d'agglomération du Niortais

Afin de traduire son projet d'agglomération, la CAN s'est engagée dans la révision de ses documents de planification et de programmation. Le projet de territoire validé début 2016 sera le socle et la référence des principales politiques communautaires.

Des 2015, la CAN s'est engagée dans la révision / élaboration de ses divers dispositifs de planification et schémas directeurs :

- o Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 14 janvier 2013, a été mis en révision le 16 mars 2015.

Convention-cadre « Stratégie foncière » avec la CAN
Mars 2016

PROJET

- o Le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021, exécutoire à partir du 1^{er} janvier 2016, est le premier « chantier » à 45 communes.
- o Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), prescrit le 14 décembre 2015, sera élaboré sur la période 2016/2019 :
 - Le Conseil d'agglomération du 25 juin 2015 a proposé la prise de la compétence « Plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Les communes se sont prononcées favorablement sur ce transfert à la majorité qualifiée ce qui a entraîné une modification statutaire par arrêté préfectoral du 20 novembre 2015.
- o En parallèle de la révision du SCoT et de l'élaboration du PLUi, l'ensemble des schémas directeurs seront révisés : plan de déplacements urbains (PDU), schéma de développement économique et commercial (SDEC)...

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

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

Convention-cadre « Stratégie foncière » avec la CAN
Mars 2016

PROJET

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la CAN grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la CAN et entre les communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE. OBJET DE LA CONVENTION

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Coordonner la stratégie foncière avec la mise en œuvre des documents réglementaires (SCoT, PLUi, PLH...).
- S'assurer, de manière plus générale, de la réactivité et de l'efficacité de l'intervention de l'EPF au service des communes membres et de la CAN à partir d'une sollicitation ou de la survenue d'une opportunité foncière (DIA), et plus largement sur la mise en œuvre concrète d'une politique foncière.
- Engager une démarche graduelle et concrète en vue de la mise en place d'une stratégie foncière efficace à l'échelle communautaire, ayant vocation à être un volet d'une programmation plus structurée des politiques Habitat, Economie... à l'échelle communautaire et de lutte contre l'étalement urbain.
- Favoriser la production de logements, notamment sociaux, par la mobilisation de foncier en priorité en renouvellement urbain.
- Assister, si nécessaire, les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU par une action en densification, en particulier dans les centres, et par des opérations exemplaires en termes de produits, d'insertion dans le tissu urbain, de coûts de sortie et de publics cibles, notamment concernant le logement abordable.
- Cibler le renouvellement urbain de friches, d'habitat dégradé ou inadapté, à travers des interventions sur des dents creuses ou pour de la réhabilitation, dans un objectif d'intérêt général de traitement de ces sites (production de logements...).

Convention-cadre « Stratégie foncière » avec la CAN
Mars 2016

5

PROJET

- Engager des démarches de restructuration de centres-bourgs par des projets mixtes (habitat et commerce) visant une amélioration globale de l'attractivité communale.
- Développer des actions de restructuration et de redensification de zones d'activités économiques, dans le but d'une optimisation de l'utilisation de l'espace.

ARTICLE 2 - MISE EN PLACE DE LA STRATEGIE FONCIERE

2.1 - Etudes

Au regard des études déjà engagées par l'EPF dans le domaine de l'Habitat sur le territoire de la CAN, dans le cadre des conventions opérationnelles susvisées, et des repérages d'emprises en dent creuse qui ont pu être réalisés par les communes elles-mêmes, la CAN et l'EPF conviennent de travailler en commun et de se concerter pour que les démarches et résultats permettent une lecture commune et soient mutuellement réalisables : pour les documents de planification pour la CAN et pour l'intervention foncière pour l'EPF.

L'EPF et la CAN conviennent d'échanger sur la connaissance du marché foncier et des conditions de réalisation des opérations immobilières.

Pour le cas particulier de l'Habitat, en phase de pré-faisabilité, la CAN et l'EPF conviennent d'échanger sur les équilibres d'opérations, les données liées aux documents d'urbanisme, la problématique des recours, la mobilisation des bailleurs sociaux en zone moins tendue, l'acceptabilité de la densité. Les problématiques de réhabilitation du parc privé, point mentionné dans le PLH comme un gisement potentiel, pourront être abordées avec les communes concernées si elles le souhaitent.

2.2 - Définition d'une stratégie et d'une programmation foncières

Pour la politique de l'Habitat, l'EPF et la CAN conviennent de la mise en place progressive d'une stratégie foncière, alimentée par l'EPF à mesure de la signature de conventions opérationnelles avec les communes et, réciproquement, par les stratégies de programmation de logements du PLH et de spatialisation de la programmation du PLUi mises en œuvre par la CAN.

Les rendus d'études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles et l'avancement des opérations pourront faire l'objet d'échanges directs avec les services de la CAN compétents en matière d'études et de programmation pour progresser dans la connaissance du processus.

L'EPF et la CAN conviennent qu'en tout état de cause l'intervention de l'EPF sur des projets de taille importante, dans le cadre de procédures réglementées de type ZAC, ne pourra nécessairement avoir lieu qu'au regard d'une programmation foncière claire de la CAN, objet d'échanges réguliers entre les parties, et d'une intervention équilibrée de l'EPF dans cette programmation.

2.3 - Intervention en urgence sur des opportunités foncières

Dans le cadre de la mise en place de cette stratégie foncière, et à la lumière d'expériences passées, les deux parties conviennent que l'EPF pourra intervenir en urgence, dans le respect de ses procédures internes, sur une opportunité d'acquisition importante et en particulier à la survenue d'une déclaration d'intention d'aliéner sur un secteur stratégique, à travers une convention temporaire. Cette intervention sera précédée d'une délégation de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) par la CAN au profit de l'EPF et sera réalisée dans la perspective d'une convention opérationnelle. La CAN indique expressément que le DPU pourra être délégué sans que la signature de la convention temporaire ait été réalisée, au titre de la présente convention cadre.

ARTICLE 3 - L'APPUI AUX COMMUNES

Convention-cadre « Stratégie foncière » avec la CAN
Mars 2016

6

PROJET

3.1 - L'appui fourni aux communes dans la perspective de l'accompagnement de l'EPFF et de la CAN et des conventions opérationnelles

L'EPFF et la CAN conseilleront conjointement les communes, à leur demande, lors de réunions mutualisées, sur les perspectives qui sont les leurs en matière de politique foncière sur les orientations d'un éventuel conventionnement.

L'EPFF et la CAN pourront, en particulier, identifier conjointement des communes qui pourront faire l'objet d'un accompagnement spécifique, à travers par exemple des points annuels avec celles-ci.

L'EPFF et la CAN pourront organiser, le cas échéant, des manifestations spécifiques autour de la problématique foncière ou préparer des interventions spécifiques dans le cadre de la préparation, de la mise en place et de l'application du PLU.

L'EPFF et la CAN pourront, enfin, dans le cadre de la présente convention-cadre, réfléchir aux études qui pourraient permettre de mettre en exergue la question foncière et envisager des perspectives de réalisation.

3.2 - L'appui fourni aux communes dans le cadre des conventions opérationnelles

L'EPFF accompagnera les collectivités dans le cadre des missions qu'il doit remplir au titre de la convention. De manière générale, y compris sur des sites qui ne sont pas identifiés à la convention ou qui ne font pas l'objet d'une maîtrise foncière publique, l'EPFF et la CAN pourront conseiller la commune, conjointement et à la demande de celle-ci, sur l'ensemble des problématiques qui relèvent de leurs compétences respectives.

ARTICLE 4 - CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPFF

A travers la présente convention sont définis des critères d'intervention de l'EPFF au service des communes et, le cas échéant, de la CAN, en cohérence avec les orientations définies dans les documents de planification de la CAN. Ces interventions pourront donc être prioritaires, au regard de ces documents et en fonction de la localisation et du rôle de la commune dans l'armature.

4.1 - Habitat et logement

L'action de l'EPFF sera principalement axée sur des projets en renouvellement urbain.

Sera recherchée, dans ce cadre, la réalisation d'opérations exemplaires en matière de densité et de logements sociaux, au regard des problématiques liées à leur acceptation dans les zones de type pavillonnaire. L'action de l'EPFF sera axée sur la densification urbaine, la structuration et le développement équilibré des centres-bourgs. L'EPFF et la CAN travailleront ensemble à la définition d'une stratégie spécifiquement sur les centres-bourgs ruraux, à travers les dispositifs permettant de traiter des friches d'activité, commerciales ou d'habitation.

Plus particulièrement sur les questions d'urbanisme, la présente convention-cadre permet une réflexion commune sur la cohérence globale et sur des projets précis sur les contraintes imposées par les règles d'urbanisme et les moyens d'optimiser l'utilisation du foncier.

La mixité fonctionnelle au travers de la structuration commerciale, la qualité des espaces publics et la disponibilité en parkings seront aussi des axes d'intérêt que la CAN et l'EPFF reconnaissent en vue de la réalisation de démonstrateurs. En termes de coût, les contraintes relatives à l'assainissement feront l'objet d'un examen particulier. Le risque de recours étant un élément prégnant, l'EPFF et la CAN conviennent d'une assistance particulière aux communes sur ces problématiques.

Le repérage des emprises sera réalisé dans le cadre des conventions opérationnelles et bénéficiera de la démarche engagée dans le cadre de la présente convention en prévision d'une stratégie foncière.

L'EPFF pourra intervenir sur des projets de réhabilitation partielle ou complète, en tissu urbain dense et avec reconstruction d'emprises commerciales et création ou réaménagement de logements, sur foncier privé. L'EPFF et la CAN conviennent de l'importance de ce type de gisements et conviennent d'un échange d'expériences sur la faisabilité des opérations.

PROJET

La participation à une stratégie de renouvellement urbain complet d'un secteur (hormis secteur d'habitat social) pourra être réalisée à travers la définition d'un plan guide déterminant une stratégie foncière localisée et conditionnant une intervention foncière systématique ou au cas par cas. Ces opérations pourront être sous maîtrise d'ouvrage communautaire ou communale selon les cas, mais la CAN et l'EPFF conviennent d'une assistance et d'une collaboration technique forte, l'EPFF sur le plan foncier, de faisabilité économique et de gestion, la CAN sur les projets et leur montage opérationnel.

Le traitement de friches de taille importante, de fonciers appartenant à un acteur institutionnel ou de secteurs économiques ayant vocation à changer d'usage pourra être réalisé en vue de la réalisation de programme d'habitat de taille substantielle. Une stratégie de repérage pourra être menée dans le cadre de la présente convention, en vue d'opérations à maîtrise d'ouvrage communautaire ou communale.

Pour l'intervention plus spécifiquement en réhabilitation, l'EPFF pourra intervenir sur des projets mixtes logement-commerce avec restructuration d'emprises commerciales.

L'intervention en extension urbaine complète sur des projets de taille importante en continuité de l'urbanisation mais non entourée par celle-ci sera limitée. En tout état de cause, elle sera conditionnée à la cohérence du travail en commun et de l'intervention de l'EPFF sur l'ensemble des autres priorités d'actions dans le cadre de la présente convention-cadre.

4.2 - Activité économique

Une collaboration sera engagée sur la restructuration de zones ou de sites d'activité économique, en vue d'interventions directement dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage de la CAN ou des communes. L'objectif pourra être dans un premier temps d'engager une démarche de repérage avec une structure de veille.

4.3 - Projets spécifiques

L'EPFF pourra, en application de la présente convention-cadre, intervenir sur des projets nécessitant une intervention foncière complexe et sur du foncier potentiellement occupé et potentiellement à usage actuel d'habitat et nécessitant une intervention foncière publique. Cela peut notamment inclure l'action sur les risques (PPPT, risques inondation notamment).

ARTICLE 5 - LE CONVENTIONNEMENT

La conclusion de conventions opérationnelles liées à chaque projet (communal ou communautaire) conditionnera l'intervention foncière de l'EPFF au titre de cette convention-cadre « d'intentions ». Cette dernière pourra également être précisée, si nécessaire, par des conventions-cadre « thématiques » (Habitat, Développement économique, etc.).

Les projets pourront être menés dans le cadre de conventions avec les communes, titulaires de l'obligation de rachat, la CAN intervenant au titre de la convention-cadre, ou de conventions avec la CAN, la commune pouvant intervenir mais sans obligation de rachat.

La CAN convient que, lorsque la signature d'une convention opérationnelle avec une Commune est nécessaire dans un délai rapide, la présente convention-cadre permet une approbation simplifiée par ses instances.

ARTICLE 6 - LES ETUDES

Les conventions peuvent nécessiter la réalisation d'études préalablement à l'intervention foncière ou suite à celle-ci en vue de la cession.

La CAN convient de collaborer à la réalisation de ces études par la transmission des données nécessaires à sa disposition, qu'elles soient relatives au commerce, à l'habitat ou à tout autre domaine. La présente

PROJET

convention-cadre peut aussi être un lieu d'échanges sur les conditions générales de faisabilité des opérations à l'échelle de l'agglomération.

ARTICLE 7 - L'INTERVENTION FONCIERE

L'EPF réalisera dans le cadre des conventions opérationnelles une intervention foncière pour la réalisation des projets.

Il pourra préalablement aux acquisitions réaliser tous types de diagnostics. Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, il pourra réaliser le dossier, le déposer, et conduire la procédure d'expropriation. Dans le cadre des cessions, il pourra réaliser des analyses supplémentaires. Il pourra aussi conduire ou assister la commune dans la consultation d'opérateurs en vue de la cession, qui peut être groupée dans le cas où une partie du foncier est propriété de la commune ou de la CAN.

Dans tous ces cas, la CAN convient de transmettre à l'EPF et à sa demande toutes les informations à sa disposition relatives à ces démarches, et quel que soit le domaine auquel elle se rapporte (réseaux, urbanisme, actes notariés sur les propriétés,...).

Sur les périmètres identifiés en veille ou en réalisation foncière, les communes ou la CAN pourront déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF.

ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au **31 décembre 2018**.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la Collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention-cadre.

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. A partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention-cadre.

ARTICLE 9 - CONTENIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Poitiers.

Fait à, le, en quatre exemplaires originaux

Convention-cadre « Stratégie foncière » avec la CAN
Mars 2016

9

PROJET

La Communauté d'agglomération du Niortais,
représentée par son président

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes,
représenté par son Directeur général,

Jérôme BALOGÉ

Philippe GRALL

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

Convention-cadre « Stratégie foncière » avec la CAN
Mars 2016

10

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-34

Approbation de l'avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002 relative à la convention cadre n°CC 17-15-004 relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17), et la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

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

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

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

Vu la convention projet n°CCA 17-11-002 signée le 3 février 2011,
Vu l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2012,
Vu l'avenant n°2 signé le 29 janvier 2015,
Vu l'avenant n°3 signé le 1 juillet 2015,

Sur proposition du Directeur général,

- CONFIRME la délibération n°B-2015-58 et APPROUVE l'avenant N°4 à la convention projet n°CCA 17-11-002 entre la commune de St Xandre, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle 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

à Bordeaux, le 3 8 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

Approbation de l'avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002 relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17), et la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Par mesure de sécurité juridique, il est nécessaire que cet avenant approuvé par le bureau soit confirmé par le Conseil d'Administration.

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2011, une convention d'adhésion – projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

L'avenant n°1 du 17 janvier 2012 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention, les engagements des contractants, et les conditions de remise en état des biens par l'EPF.

L'avenant n°2 du 29 janvier 2015 a intégré les articles suivants : les principes directeurs de l'action de l'EPF suite à l'approbation d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention, la durée de la convention, les études, la démarche de revente des biens acquis, le périmètre de convention.

L'avenant n°3 du 1^{er} juillet 2015 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention.

A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 2 500 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent sur un montant de 820 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche d'opération. A cette fin, une consultation d'opérateurs est en cours de préparation pour la réalisation d'un programme mixte de commerces et d'habitat.

La seconde tranche de l'opération fait actuellement l'objet de négociations et d'acquisitions par l'EPF, notamment par voie de préemption en révision de prix.

En cas de blocage sur certaines parcelles nécessaires au projet, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée si nécessaire.

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme en PLU Intercommunal, la commune et la CdA ont identifié des gisements fonciers qui permettraient de réaliser

plusieurs projets de développement pour la Commune à terme. Dans cette perspective, les nouveaux sites identifiés complètent le périmètre de convention existant.

En outre, la Commune souhaite que l'EPF étende sa veille sur la majeure partie de la zone urbaine de la commune, à cette fin toutes les DIA concernant les périmètres d'études seront transmises à l'EPF pour analyse.

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

La communauté d'agglomération de La Rochelle intègre par la présente, la convention opérationnelle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 15.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Approbation de l'avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002 relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17), et la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Par mesure de sécurité juridique, il est nécessaire que cet avenant approuvé par le bureau soit confirmé par le Conseil d'Administration.

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2011, une convention d'adhésion – projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

L'avenant n°1 du 17 janvier 2012 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention, les engagements des contractants, et les conditions de remise en état des biens par l'EPPF.

L'avenant n°2 du 29 janvier 2015 a intégré les articles suivants : les principes directeurs de l'action de l'EPPF suite à l'approbation d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention, la durée de la convention, les études, la démarche de revente des biens acquis, le périmètre de convention.

L'avenant n°3 du 1^{er} juillet 2015 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention.

A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 2 500 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPPF portent sur un montant de 820 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche d'opération. A cette fin, une consultation d'opérateurs est en cours de préparation pour la réalisation d'un programme mixte de commerces et d'habitat.

La seconde tranche de l'opération fait actuellement l'objet de négociations et d'acquisitions par l'EPPF, notamment par voie de préemption en révision de prix.

En cas de blocage sur certaines parcelles nécessaires au projet, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée si nécessaire.

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme en PLU Intercommunal, la commune et la CdA ont identifié des gisements fonciers qui permettraient de réaliser

plusieurs projets de développement pour la Commune à terme. Dans cette perspective, les nouveaux sites identifiés complètent le périmètre de convention existant.

En outre, la Commune souhaite que l'EPPF étende sa veille sur la majeure partie de la zone urbaine de la commune, à cette fin toutes les DIA concernant les périmètres d'études seront transmises à l'EPPF pour analyse.

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans. La communauté d'agglomération de La Rochelle intègre par la présente, la convention opérationnelle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 15.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-....

Approbation de l'avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002 relative à la convention cadre n°CC 17-15-004 relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17), et la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

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

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

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

Vu la convention projet n°CCA.17-11-002 signée le 3 février 2011,

Vu l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2012,

Vu l'avenant n°2 signé le 29 janvier 2015,

Vu l'avenant n°3 signé le 1 juillet 2015,

Sur proposition du Directeur général,

- CONFIRME la délibération n°B-2015-58 et APPROUVE l'avenant N°4 à la convention projet n°CCA 17-11-002 entre la commune de St Xandre, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle 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
à Bordeaux, le

Le Préfet,



AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET N°CCA 17 - 11 - 002 « REQUALIFICATION DU BOURG » RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 15 - 004

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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

Projet

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-2014-. Du

.....
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU et approuvé le 26 mai 2011, une convention d'adhésion – projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

L'avenant n°1 du 17 janvier 2012 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention, les engagements des contractants, et les conditions de remise en état des biens par l'EPF.

L'avenant n°2 du 29 janvier 2015 a intégré les articles suivants : les principes directeurs de l'action de l'EPF suite à l'approbation d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention, la durée de la convention, les études, la démarche de vente des biens acquis, le périmètre de convention.

L'avenant n°3 du 1^{er} juillet 2015 a intégré l'article suivant : le périmètre de convention.

A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 2 500 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent sur un montant de 820 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche d'opération. A cette fin, une consultation d'opérateurs est en cours de préparation pour la réalisation d'un programme mixte de commerces et d'habitat.

La seconde tranche de l'opération fait actuellement l'objet de négociations et d'acquisitions par l'EPF, notamment par voie de préemption en révision de prix.

En cas de blocage sur certaines parcelles nécessaires au projet, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée si nécessaire.

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme en PLU Intercommunal, la commune et la CdA ont identifié des gisements fonciers qui permettraient de réaliser plusieurs projets de développement pour la Commune à terme. Dans cette perspective, les nouveaux sites identifiés complètent le périmètre de convention existant.

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

La communauté d'agglomération de La Rochelle intègre par la présente, la convention opérationnelle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 15.

Projet

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EPF – Saint-Xandre n° CCA 17 – 11 – 002
01/11/2015

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article L. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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'étatement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envoie des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

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

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

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

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

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

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc.) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;

Projet

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EPF – Saint-Xandre n° CCA 17 – 11 – 002
01/11/2015

- 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 confonduës ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accèsion abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à certaines franges de la population ne pouvant accéder ni parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ; définir et asseoir le rôle et le positionnement de la Cda comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

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

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

ARTICLE 3. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre correspond à la zone urbaine de la commune (cf. périmètre en p).

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

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

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation,

Projet

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EPF – Saint-Xandre n° CCA 17 – 11 – 002
01/11/2015

l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié.

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

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

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

Projet n°2 : Opération de densification (site SX002)

Projet n°3 : Opération de densification (site SX003)

La collectivité envisage la réalisation d'une opération de logements en densification de l'urbanisation ainsi que de stationnements sur cette vaste emprise foncière en cœur de bourg.

Projet n°4 : Opération d'habitat en densification (site SX004)

Projet n°6 : Opération de renouvellement urbain sur un bâtiment scolaire (site de l'internat, SX006)

Projet n°7 : Opération d'habitat en densification (site SX007)

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 l'ensemble du périmètre de veille défini par la carte ci-joint.

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

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

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

Les sites identifiés sont les suivants :

Projet du secteur de l'église : opération de densification urbaine (site SX001)

Une consultation est en préparation afin de retenir un projet dont le calendrier sera le suivant :

- 2016 : Dépot, instruction du permis de construire, purge du recours des tiers et pré-commercialisation
- 2017 : travaux
- 1^{er} semestre 2018 : livraison des logements et installation des commerces

Projet connexe à l'Agora : Opération de densification (site SX005)

Réalisation d'une opération de logements comprenant 40 % de logements sociaux, d'un équipement public et d'une offre de stationnements.

Projet

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EPF – Saint-Xandre n° CCA 17 – 11 – 002
01/11/2015

Jean-François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17 – 11 – 002, avenant 1, 2 et 3.
Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention

- 2016 : négociation foncière
 - 2016/2017 : études/pc
 - 2018/2019 : travaux
- Projet du secteur des Mandries/rue de Lagord : opération de densification urbaine (site SX009)
- Réalisation d'une opération de logements comprenant 40 % de logements sociaux.

- Projet de requalification de bâtiments hospitaliers (bâtiment SHALE, site SX008)
- Réalisation d'une opération de logements comprenant 40 % de logements sociaux.
 - Calendrier :
 - o 2016 : étude de préféabilité et négociation du site, et consultation d'opérateurs
 - o 2017-2018 : études opérationnelles et démarrage des travaux.

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

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

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 4. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

Cet article vient modifier l'article 15 de la convention initiale.

La durée de la convention est prolongée pour une durée de 3 ans.

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.

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Christian PEREZ

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

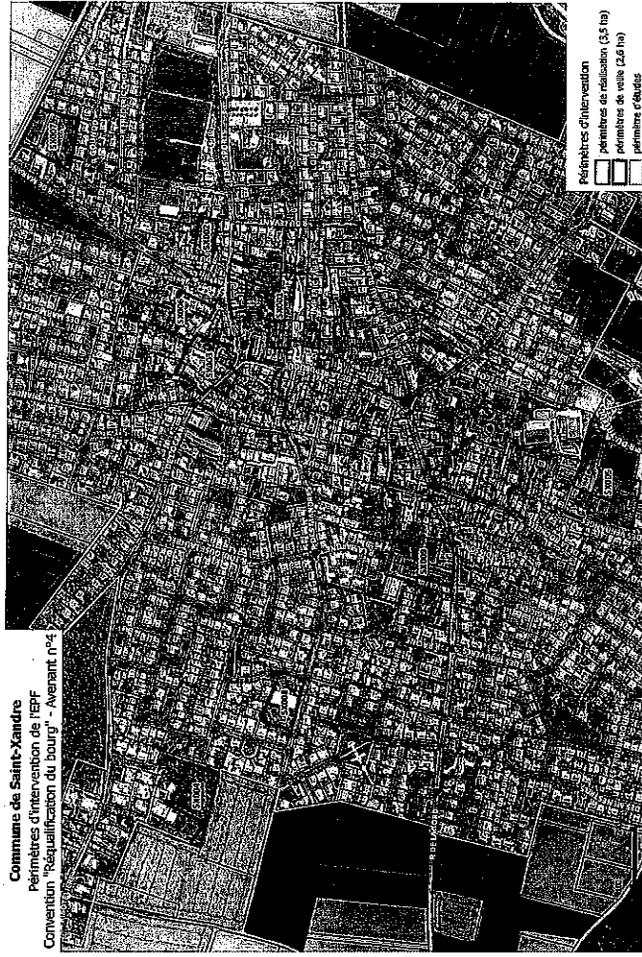
Projet

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EPF – Saint-Xandre n° CCA 17 – 11 – 002
01/11/2015

Projet

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EPF – Saint-Xandre n° CCA 17 – 11 – 002
01/11/2015

Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention "Régénération du bourg" - Avenant n°4



Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention "Régénération du bourg" - Avenant n°4



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 24 novembre 2015

Délibération n° B-2015-38

Approbation de l'avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002 relative à la convention cadre n°CC 17-15-004 relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17), et la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

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

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

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

Vu la convention projet n°CCA 17-11-002 signée le 3 février 2011,
Vu l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2012,
Vu l'avenant n°2 signé le 29 janvier 2015,
Vu l'avenant n°3 signé le 1 juillet 2015,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant N°4 à la convention projet n°CCA 17-11-002 entre la commune de St Xandre, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et l'EPFF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°4 à la convention.

M. Macaire Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation à Madame la Préfète de Région Poitiers, le 3 DEC. 2015

La Préfète,

C. Barret

Christiane BARET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 24 novembre 2015

Approbation de l'avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002 relative à la convention cadre n° CC 17-15-004 relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17), et la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2011, une convention d'adhésion – projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

L'avenant n°1 du 17 janvier 2012 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention, les engagements des contractants, et les conditions de remise en état des biens par l'EPFF.

L'avenant n°2 du 29 janvier 2015 a intégré les articles suivants : les principes directeurs de l'action de l'EPFF suite à l'approbation d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention, la durée de la convention, les études, la démarche de revente des biens acquis, le périmètre de convention.

L'avenant n°3 du 1er juillet 2015 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention.

A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 2 500 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPFF portent sur un montant de 820 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche d'opération. A cette fin, une consultation d'opérateurs est en cours de préparation pour la réalisation d'un programme mixte de commerces et d'habitat.

La seconde tranche de l'opération fait actuellement l'objet de négociations et d'acquisitions par l'EPFF, notamment par voie de préemption en révision de prix. En cas de blocage sur certaines parcelles nécessaires au projet, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée si nécessaire.

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme en PLU Intercommunal, la commune et la Cda ont identifié des gisements fonciers qui permettraient de réaliser plusieurs projets de développement pour la Commune à terme. Dans cette perspective, les nouveaux sites identifiés complètent le périmètre de convention existant.

8- 24/11/15 – Point 8f

En outre, la Commune souhaite que l'EPFF étende sa veille sur la majeure partie de la zone urbaine de la commune, à cette fin toutes les DIA concernant les périmètres d'études seront transmises à l'EPFF pour analyse.

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

La communauté d'agglomération de La Rochelle intègre par la présente, la convention opérationnelle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 15.

EPFF
 L'établissement Public Foncier de La Rochelle-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 10432 - 85011 PORTERS CEDEX - représenté par Monsieur Philippe GRILL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014 - Du 11 novembre 2014.

Clapnet dénommé « EPFF » :
 D'une part
 D'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de qualification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2011, une convention d'habitat-projet « centre-bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en concertation avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques logements concertés de proximité.

L'avenant n°1 du 17 janvier 2012 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention, les engagements des contractants, et les conditions de remise en état des lieux par l'EPFF.

L'avenant n°2 du 29 janvier 2015 a intégré les articles suivants : les principes directeurs de l'intervention, la définition d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention, la durée de la convention, les études, la durée de la convention, la durée des biens acquis, le périmètre de la convention.

L'avenant n°3 du 1^{er} juillet 2015 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention.

A ce jour, une enveloppe financière de la convention de 2 500 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPFF portent sur un montant de 820 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche d'opération. A cette fin, une convention de partenariats est en cours de préparation pour la réalisation d'un programme mixte de logements et d'opérations.

La seconde tranche de l'opération fait actuellement l'objet de négociations et d'acquisitions foncières engagées par l'EPFF, notamment par voie de périmètres en rétrocession de prix.

En cas de blocage sur certaines parcelles nécessaires au projet, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée si nécessaire.

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme en PLU Intercommunal, la commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle-Charentes ont convenu de poursuivre les études de concertation et de transmission de l'EPFF pour analyser.

En outre, la Commune souhaite que l'EPFF étende sa veille sur la majeure partie de la zone urbaine de la commune, à cette fin toutes les DIA concernant les périmètres d'études seront transmises à l'EPFF pour analyse.

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

La communauté d'agglomération de La Rochelle intègre par la présente, la convention opérationnelle.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADMISSION-PROJET
 N°CA 17 - 11 - 002
 RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 15 - 004
 ENTRE
 LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE
 ET
 L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
 DE PORTOU-CHARENTES

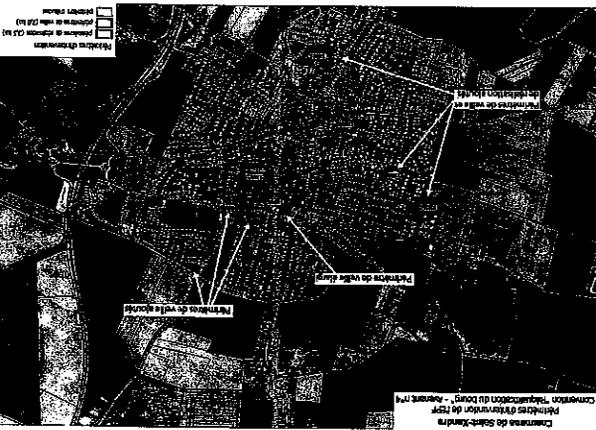
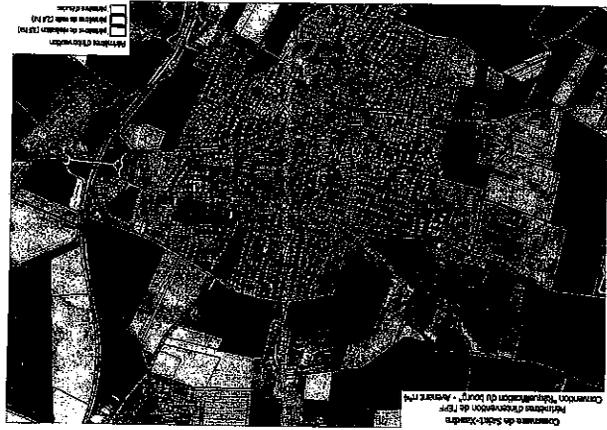
ENTRE

La Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian BERZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date de ...

Clapnet dénommé « La Collectivité » :
 du ...

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE-CHARENTES, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17100 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FOUTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire

Clapnet dénommé « CIA » :
 du ...



09/02/2015
 Approuvé à l'unanimité par le conseil municipal le 11/02/2015
 CCA 17 - 11-002

Projet

Annexe n°2 : plan des parcelles de la convention
 Annexe n°3 : Convention projet : CCA 17 - 11 - 002, avenant 1 et 2.
 N° du
 Avis préalable favorable du Compteur Général Economique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
 Jean-François FOUVAIN
 Représenté par son Président

SAINTE

XANDRE



**AVENANT N°1
À LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 - 11 - 002
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

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

Entre

la Commune de **SAINT-XANDRE**, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 24 novembre 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 Bureau n° B - 2011 - 09 en date du 6 décembre 2011,
Ci-après dénommé « **EPPFC** » ;

d'autre part,

Avenant n°1 à la Convention d'adhésion-projet EPPFC - Sainte-Xandre - n° CCA 17 - 11 - 002
Janvier 2012

CP
AF

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai dernier une Convention d'adhésion - projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1). A ce jour, l'opération « les Patreaux » ciblée dans la Convention initiale sera directement mise en œuvre par un opérateur privé et une nouvelle opération « mairie et services techniques » a été identifiée. Des travaux de remise en état et de démolition sont également à prévoir.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la Convention, rendant nécessaire la modification des articles 3 et 4 et l'insertion d'un article 7bis.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

L'article 3 est modifié comme suit

La Commune convient de retenir les secteurs de « l'Église », de « la mairie et des services techniques » et des « Mandries » (repérés en annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPPFC se situe sur la base des trois modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ♦ phase de réalisation foncière : périmètre rouge ;
- ♦ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- ♦ phase d'anticipation foncière : périmètre violet.

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.2. Les engagements de la Commune

Les engagements suivants sont ajoutés :

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

- ♦ conclure l'opération dans le respect des objectifs du PLU et des orientations d'aménagement du PLU ;
- ♦ 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
- ♦ conclure les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :
 1. Secteur « Église »
 - 2014 : études de conception urbaine ;
 - 2015 : choix du type d'aménagement (régie ; ZAC ; Partenariat Public/Privé ; opérateurs extérieurs) ;
 - 2016 : début des travaux

CP
AF

Avenant n°1 à la Convention d'adhésion-projet EPPFC - Sainte-Xandre - n° CCA 17 - 11 - 002
Janvier 2012

2. Secteur « Mairie / Services techniques »
 - 2018 : études de conception urbaine ;
 - 2019 : choix du type d'aménagement (régie ; ZAC ; Partenariat Public/Privé ; opérateurs extérieurs) ;
 - 2020 : début des travaux
3. Secteur « Mandries »
 - le secteur est en phase d'anticipation foncière, le calendrier sera a déterminé ultérieurement.

4.3. L'engagement de l'IEFF PC

La disposition suivante est ajoutée :

- L'IEFF PC assurera en collaboration avec la Commune :
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 7 bis ;

ARTICLE 7bis. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'IEFF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'IEFF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune. 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'IEFF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques, tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'IEFF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

7bis.1 Déroulement de l'intervention technique

L'IEFF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'IEFF 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. À 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'IEFF 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'IEFF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

7bis.2 Dispositions financières

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

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'IEFF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'IEFF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

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

Fait à Saint-Xandre le 17 Janvier 2012 en 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



Christian PÉREZ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

(Signature)

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier Jacques CLAUDÉ
N° 2011 / 30 en date du 6 décembre 2011

Annexe n°1 : Convention d'adhésion - projet CCA - 17 - 11 - 002

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

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'IEFF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°
CCA 17 - 11 - 002**
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

ET

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

ENTRE

la Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 21.09.2013...

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe 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-2014-112 du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPP » ;

D'une part

D'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2011, une convention d'adhésion - projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1). La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

Les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent à ce jour sur un montant de 655 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche de l'opération. Cf PLAN 1ère tranche.

En revanche, la seconde tranche de l'opération nécessite des négociations complémentaires, et le cas échéant, une procédure de déclaration d'utilité publique.

La commune a d'ores et déjà défini une programmation qui a vocation à servir de base de travail à une étude de valorisation foncière, à engager par l'EPF dès le début de l'année 2015. Une fois le projet défini par la commune, l'EPF l'assistera dans l'organisation d'une consultation d'opérateurs afin de permettre la mise en œuvre de l'opération. Un nouvel avenant pourra alors être préparé suite au choix de l'opérateur pour permettre la cession dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, le secteur « des Mandriées / rue de Lagord » ciblé dans la convention initiale en anticipation foncière pourra faire l'objet d'une intervention prochaine de l'EPF, en cas de projet de cession par le propriétaire. Outre l'acquisition foncière, l'EPF pourra accompagner la commune si elle le souhaite, en menant les études nécessaires à la définition d'un projet sur ce site. Ce faisant, il convient de modifier le classement de ce périmètre en « réalisation foncière ».

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 5, 9 et 15 et l'insertion d'un article 20B.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 20B

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.

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

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

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.

ARTICLE 2. — DUREE DE LA CONVENTION

Les trois premiers alinéas de l'article 15 sont remplacés par le paragraphe suivant :

La convention, initialement émise au 3 février 2015, est prolongée jusqu'au 31 décembre 2015.

Les calendriers seront les suivants :

pour l'opération du Centre Bourg :

- o 1^{er} semestre 2015 : engagement d'une étude pré-opérationnelle définissant plan de composition permettant la meilleure valorisation foncière au service du projet de la commune, bilan prévisionnel, mode de portage, phasage
- o 2^e semestre 2015 : consultation pour le choix d'un opérateur
- o Avant le 31 décembre 2015 : choix de l'opérateur

Pour le secteur « Mandriès », rue de Lagord :

- o 2015 : acquisition des terrains et démarrage des études de conception

Ce choix pourra potentiellement permettre de définir un dernier avenant pour permettre la cession à cet opérateur dans les meilleures conditions contribuant à l'équilibre de l'opération.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ETUDES

L'article 3 « Les études préalables » est nommé « Les études » et ainsi rédigé :

L'EPF met à disposition son assistance technique et son expertise pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement.

Ainsi, sur un périmètre élargi prenant notamment en compte les parcelles enclavées dans le site, l'EPF pourra assurer sous sa maîtrise d'ouvrage des études de faisabilité généralement proposées aux collectivités.

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 en prenant notamment en compte les éventuels coûts de dépollution du site selon les différentes hypothèses proposées.

Ces études préalables doivent notamment permettre de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;

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

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

À travers son expertise, l'EPP sera donc en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Il est précisé que, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, 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'EPP.

ARTICLE 4. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE DES BIENS ACQUIS

L'article 9 « La démarche de revente » est ainsi rédigé.

9.1 – 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'EPP. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation 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'EPP 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'EPP et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de la convention initiale, 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.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPP 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'EPP.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par 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 présentées ci-après.

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

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

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

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

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

96
 6

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.

2.3. Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

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

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'un des opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

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

ARTICLE 5. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

L'article 3 est modifié comme suit.

La Commune convient de retenir les secteurs de « l'Église », de « la mairie et des services techniques » et « des Mandrines / rue de Lagord » » (représ en annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ✓ phase de réalisation foncière : périmètre rouge ;

✓ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Fait à Saint-Xandrie, le **29 JAN. 2015** en 3 exemplaires originaux



La Commune de Saint-Xandrie représentée par son Maire

Christian PEREZ

L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis présenté favorablement par le Contrôleur Général Économique et Financier Monsieur Hubert BLAISON n° 1214/13 du 22 JANVIER 2015

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17 - 11 - 002

Annexe n°2 : périmètre de convention



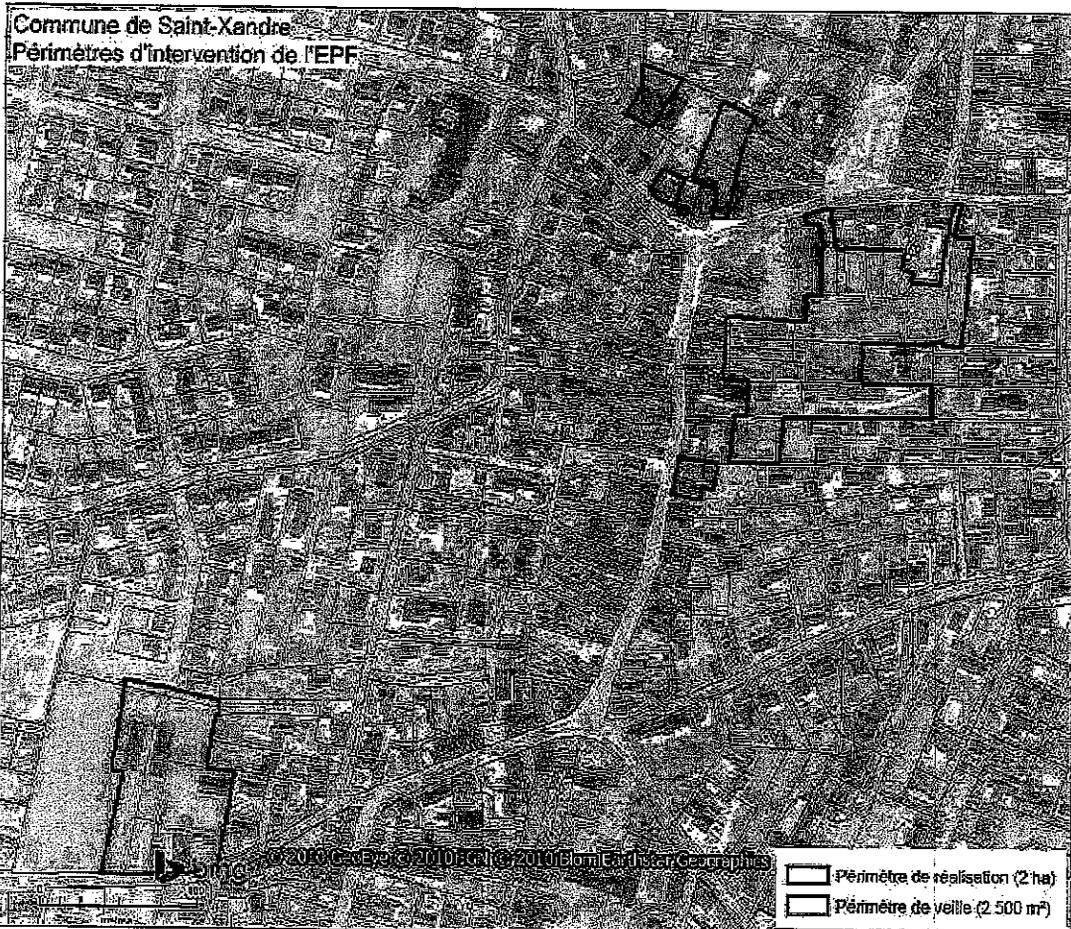
09/06

Philippe SERRA
Directeur général



09/06

Philippe SERRA
Directeur général



Philippe BRALL
Président Général

CP



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N° CCA 17 - 11 - 002
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

ET

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

ENTRE

la Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2015.
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 à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIEUX Cedex - représenté par Monsieur Philippe GIRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-47 du 16 juin 2015.
Ci-après dénommée « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2012, une convention d'adhésion - projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

Les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPPF portent à ce jour sur un montant de 655 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche de l'opération.

En revanche, la seconde tranche de l'opération nécessite des négociations complémentaires, et le cas échéant, une procédure de déclaration d'utilité publique.

La commune a d'ores et déjà défini une programmation qui a vocation à servir de base de travail à une étude de valorisation foncière, à engager par l'EPPF dès le début de l'année 2015. Une fois le projet défini par la commune, l'EPPF l'assistera dans l'organisation d'une consultation d'opérateurs afin de permettre la mise en œuvre de l'opération. Un nouvel avenant pourra alors être préparé suite au choix de l'opérateur pour permettre la cession dans de bonnes conditions.

La première tranche de l'opération aura un impact important sur le fonctionnement actuel de la place de l'église, dont la requalification est pour cela envisagée par la municipalité. La réorganisation de cet espace pourrait entraîner la délocalisation de quelques places de stationnements sur autre site. Pour ce faire, un repérage a permis de cibler un site dont la mutation pourrait permettre l'acquisition par l'EPPF et l'aménagement d'une nouvelle poche de stationnements par la commune.

Une maison d'habitation située face à la mairie est également proposée à la vente et pourrait permettre soit de réunir plusieurs services de la mairie, soit de créer un pôle médianic en rez de chaussée, (dentiste, podologue,...) et deux logements sociaux à l'étage.

Par ailleurs, un périmètre d'étude est intégré à la convention afin de poursuivre avec la commune la démarche engagée en terme de connaissance du tissu existant et d'analyse de son potentiel mutable.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 3.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 3. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

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

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées

Handwritten mark

Handwritten mark

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'EPPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPPF.

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

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

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

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

Projet 1 : Opération de densification

- Site 1 : Secteur de la mairie ; périmètre de veille ;

Sont ajoutées au secteur de la Mairie, les parcelles suivantes : AB n°984, 985, 986, 987, et 988.

La collectivité envisage la réalisation d'une opération de logements en densification de l'urbanisation ainsi que de stationnements sur cette vaste emprise foncière en cœur de bourg.

Projet : La commune de Saint-Xandre est déjà propriétaire de certaines emprises sur cet îlot sur lequel elle souhaiterait la réalisation d'une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPPF 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'EPPF sur les périmètres définis par la carte ci-joint.

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

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

L'EPPF 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.

Projet 1 : Opération de réaménagement de jardins en cœur de bourg

- Site 1 : Secteur de l'église
- Projet : opération de logements et de commerces de proximité, comprenant 40% de L.L.S.

Projet 3 : Opération de densification urbaine

- Site 1 : Secteur des Manières
- Projet : opération de logements mixtes, comprenant 40% de L.L.S.

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

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Fait à Saint-Xandre, le 02 juillet 2015, en 3 exemplaires originaux



La Commune de Saint-Xandre

représentée par son Maire

Christian PEREZ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL
Directeur Général

Philippe GRALL

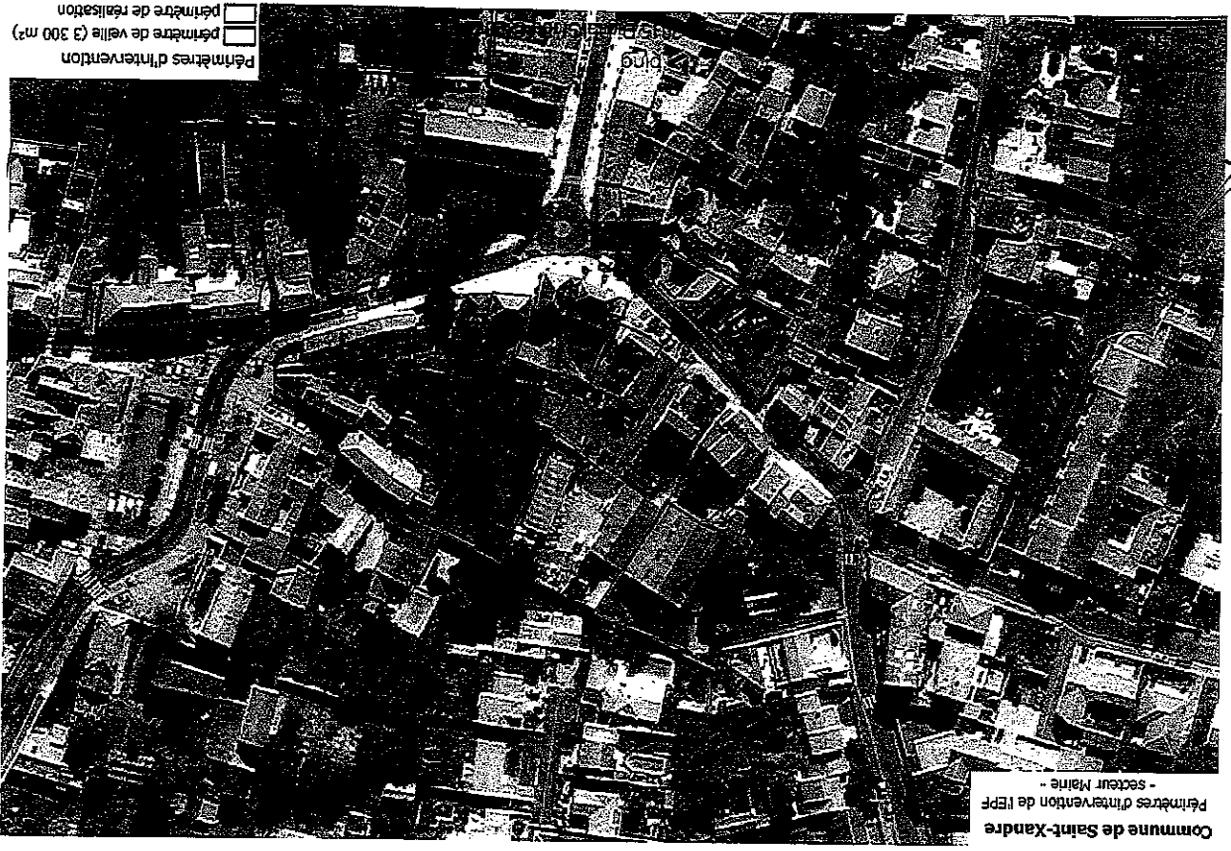
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015776 du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17-11-002, avenant 1 et 2.

Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention

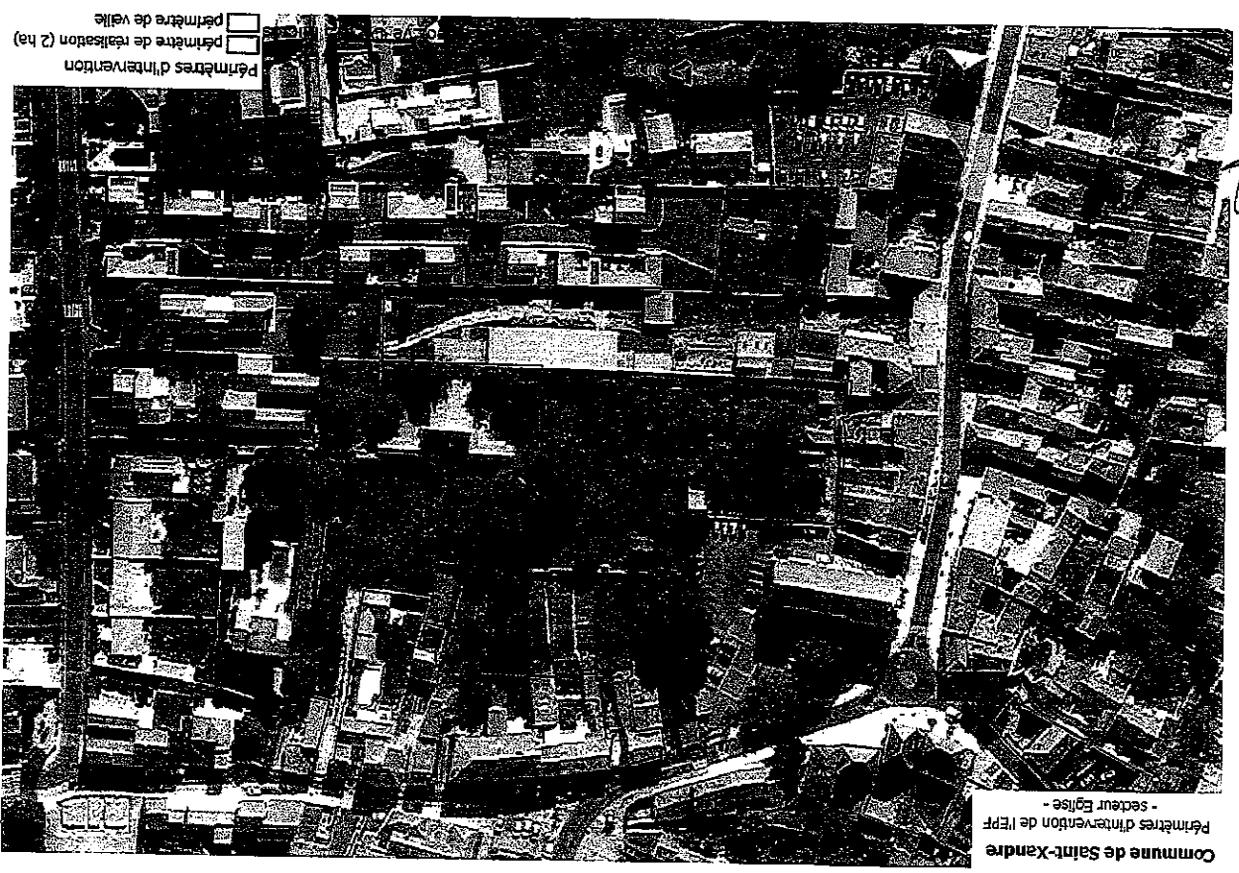
RG

Philippe GRALL
Directeur Général



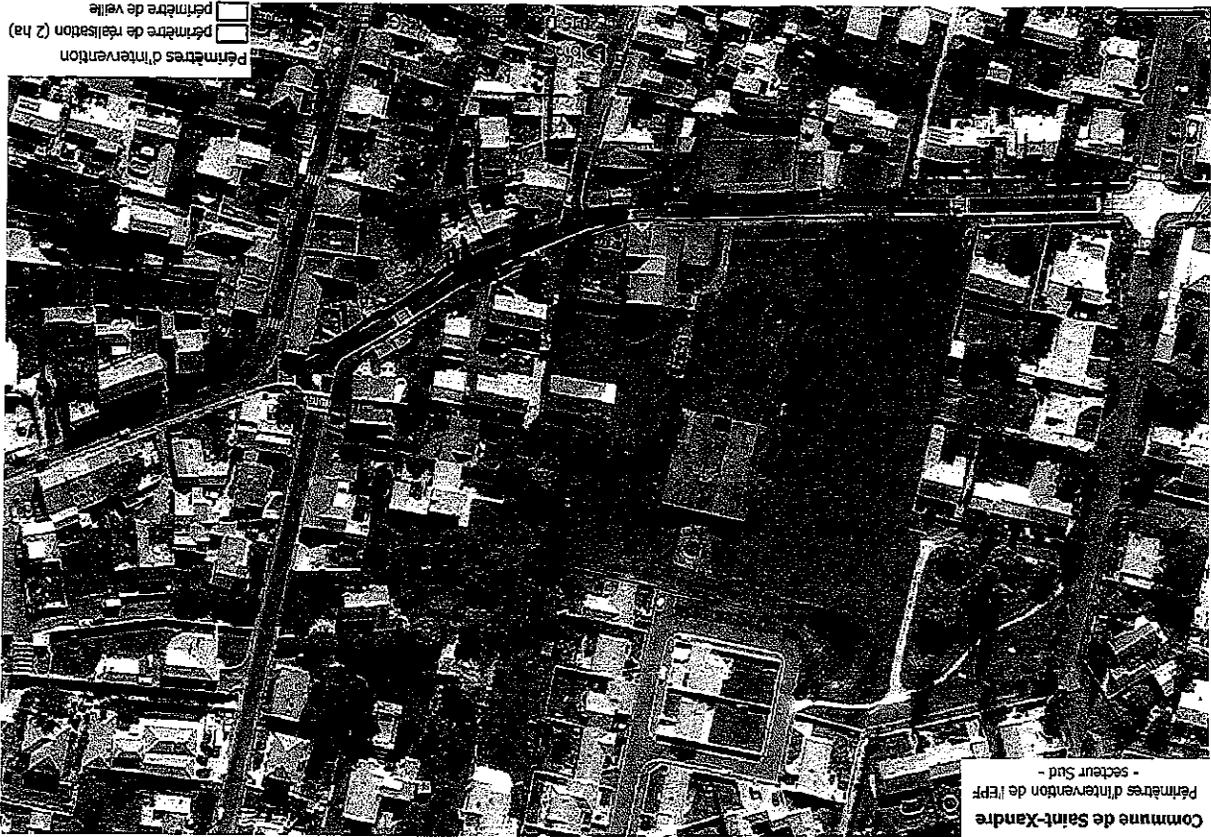
Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
- secteur Mairie -

Philippe GRALL
Directeur Général



Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
- secteur Eglise -

Périmètres d'intervention
 périmètre de réalisation (2 ha)
 périmètre de veille



Commune de Saint-Xandre
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 - secteur Sud -

Philippe GRALL
 Directeur Général

Périmètres d'intervention
 périmètre de réalisation (20 500 m²)
 périmètre de veille (3 300 m²)
 périmètre d'études



Commune de Saint-Xandre
 Périmètres d'intervention de l'EPF

Philippe GRALL
 Directeur Général

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-..35

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11
conclue avec la Commune de Marennes (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 projet n° CP-17-11-11 signée le 17 janvier 2012,

Sur proposition du directeur général,

- CONFIRME la délibération n°B-2015-73 et APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 entre la Commune de Marennes et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Fait à 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

<p>Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 conclue avec la Commune de Marennes (17)</p>

Par mesure de sécurité juridique, il est nécessaire que cet avenant approuvé par le bureau soit confirmé par le Conseil d'Administration.

Dans le cadre du projet d'aménagement du site de « La Marquina » envisagé par la commune de Marennes, une convention de projet a été signée le 17 janvier 2012 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

La commune souhaitait réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat et d'équipements sur un site dénommé "La Marquina", d'une superficie de 15 ha environ, à proximité du centre-ville, cet aménagement reposant sur le principe de mixité sociale, fonctionnelle et de mixité intergénérationnelle, tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable "éco quartier". Un dossier en ce sens a été déposé en octobre 2011 auprès de la Région Poitou-Charentes dans le cadre de l'appel à projets « Urbanisme et Quartiers Durables » 2010-2012.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire visant à permettre à la commune de Marennes de réaliser cette opération d'aménagement.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Marquina visant la production de 300 logements environ à terme

Dans ce cadre, l'EPF a acquis plusieurs terrains d'une surface totale d'environ 2,2ha pour un montant d'environ 330 000 € nécessaires à la réalisation de ce projet et envisage de le recéder à la Commune afin qu'elle mette en œuvre son projet d'aménagement dans un délai de 2 ans.

L'EPF poursuit néanmoins ses acquisitions sur la base des négociations menées par la Commune, afin de compléter l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet.

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans, afin de permettre à la commune de finaliser son dossier de réalisation de ZAC pour acquérir le foncier et lancer ses travaux.

Il convient en outre d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF, en vigueur depuis 2014, notamment sur le volet des études.

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



AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 17-11-11
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU SITE DE « LA
MARQUINA »
ENTRE
LA COMMUNE DE MARENNES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Marennes, dont le siège est situé 6, rue du Maréchal Foch 17320 Marennes, représentée par son Maire, Monsieur Mickael VALLET, dûment habilité 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 à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-.., du

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-11-11 avec la commune de Marennes
V J

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Marquina visant la production de 300 logements environ à terme, menée par la Commune de Marennes, une convention de projet a été signée le 17 janvier 2012 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis plusieurs terrains d'une surface totale d'environ 2,2ha pour un montant d'environ 330 000 € nécessaires à la réalisation de ce projet et envisage de le recéder à la Commune afin qu'elle mette en œuvre son projet d'aménagement dans un délai de 3 ans.

L'EPF poursuit néanmoins ses acquisitions sur la base des négociations menées par la Commune, afin de compléter l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet.

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans, afin de permettre à la commune de finaliser son dossier de réalisation de ZAC et d'acquiescer le foncier nécessaire au démarrage des travaux et à la commercialisation des lots.

Pour la réalisation des objectifs de la convention-projet, dans le respect de l'article 9 modifié par le présent avenant prévoyant les conditions juridiques de la revente, il apparaît nécessaire de fixer des dates de cession du foncier afin que celles-ci s'opèrent de façon progressive, selon les besoins du projet.

Il convient également d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — CALENDRIER DE CESSIION DU FONCIER ACQUIS

Le paragraphe 9.3 est ajouté à l'article 9.

La Commune de Marennes et l'EPF se sont accordés sur un phasage de rachat par la Commune des parcelles actuellement maîtrisées ou en cours d'acquisition par l'EPF.

Chaque année d'acquisition, la collectivité délibérera sur la liste exhaustive des parcelles faisant l'objet de la cession.

La collectivité s'engage au rachat des terrains acquis, dans la mesure de l'acquisition préalable par l'EPF et du paiement des actes authentiques afférents, selon les tranches géographiques définies par la liste de parcelles pour les années 2016, 2017, 2018 et la carte en découlant, en annexe, et selon les dispositions de la convention modifiée par le présent avenant pour la définition du prix de cession, à savoir

- Avant le 31 décembre 2017 pour les parcelles de la tranche 1
- Avant le 31 décembre 2018 pour les parcelles de la tranche 2 et 3

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE DUREE DE LA CONVENTION

L'article 16 est ainsi réécrit :

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-11-11 avec la commune de Marennes
V J

La convention est échue au 31 décembre 2018. Le calendrier de mise en œuvre du projet et de la convention est le suivant :

- Avant le 31 décembre 2017 pour les parcelles de la tranche 1
- Avant le 31 décembre 2018 pour les parcelles de la tranche 2 et 3

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune de Marennes ont rempli leurs engagements respectifs :

- ✓ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF;
- ✓ paiement du prix par la Commune ou l'opérateur de son choix;
- ✓ engagement du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, conformément aux engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges.

ARTICLE 3. MISE EN CONFORMITÉ DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

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

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

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 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 avec le numéro 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du premier janvier 2016 et pour la période 2016, 2017 et 2018 »

projet

projet

Ils ne produisent d'effet qu'à compter du 1^{er} janvier 2016. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure 1^{er} janvier 2016 est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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, du 23 septembre 2014 et du 16 juin 2015 et présentées ci-après.

La contribution aux frais de structure est annulée.

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

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

- Le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- Le cas échéant les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur le bien ou en vue de l'acquisition et de la cession du bien ;
- Le montant des études, réparti au prorata des acquisitions, d'études générales de stratégie foncière le cas échéant
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,....;
- Le solde du compte de gestion ;
- La contribution aux frais de structure ;
- La fiscalité dont l'EPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

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

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du montant de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes fera alors l'objet d'une facture spécifique.

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

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

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

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-1-1-1 avec la commune de Marennes
V 1

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

- Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
- Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
- Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3 500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
- Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des 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
- Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre
- Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point précédent et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la 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

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

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

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

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-1-1-1 avec la commune de Marennes
V 1

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.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Marennes
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Mickaël VALLET

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-11-11



Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-11-11 avec la commune de Marennes
V.1



Le pays de l'huître



CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 11 - 44
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DU SITE DE « LA MARQUINA »

ENTRE
LA COMMUNE
DE MARENNES

ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Marennes, dont le siège est – 6, rue du Manéchal Foch 17320 Marennes – représentée par son maire, Monsieur Mickaël VALLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28/07/2011.

Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Cométiable, 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°244444P en date du 06/12/2008.

Ci-après dénommée « EPFF PC » ;

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 (EPC), 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 Commune de Marennes

Marennes, 5 373 habitants, s'étend sur près de 20 km2 sur la rive droite de la Seudre. Chef-lieu du canton de Marennes, la commune fait partie, depuis le 1^{er} janvier 1997, de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes qui regroupe sept communes dont la population s'élève à 13 000 habitants environ. Marennes fait également partie du Pays Marennes Oléron qui regroupe la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron.

Marennes constitue le principal pôle économique du canton, l'ostéoréforme étant l'une des activités clefs de la dynamique économique locale. Si Marennes n'est pas une commune touristique au sens strict du terme, le tourisme y occupe une part grandissante dans l'économie locale.

La commune souhaite réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat et d'équipements sur un site dénommé "La Marquina", d'une superficie de 15 ha environ, à proximité du centre-ville, cet aménagement reposant sur le principe de mixité sociale, fonctionnelle et de mixité intergénérationnelle, tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable "éco quartier". Un dossier en ce sens a été déposé en octobre dernier auprès de la Région Poitou-Charentes dans le cadre de l'appel à projets « Urbanisme et Quartiers Durables » 2010-2012 (annexe n°2).

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de l'habitat et de la qualité des projets.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire visant à permettre à la commune de Marennes de réaliser cette opération d'aménagement

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations qui pèsent sur la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. – LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

- ◆ Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre du volet foncier du projet : mise en œuvre d'une opération mixte d'habitat et d'équipement sous forme d'éco quartier ;
- ◆ mise en œuvre d'un projet de développement social ; vers plus de mixité sociale ;
- ◆ mise en œuvre d'un projet d'aménagement durable avec charte de développement durable ;
- ◆ dialogue renforcé en faveur du handicap et de l'enfance dans le cadre du projet ;
- ◆ innovation dans la demande d'habitat.

ARTICLE 3. – LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur « La Marquina » (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'inscrit en phase de réalisation foncière ; périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. – LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune 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 Commune

La Commune s'engage à :

- ◆ conduire ces opérations dans le respect des objectifs et des orientations figurant dans le projet objet de la convention ;
- ◆ conduire l'opération selon l'échéancier prévisionnel suivant :
 - février 2012 : premières esquisses des aménagements ;
 - mars 2013 : création de la ZAC ;
 - septembre 2013 : choix des tranches opérationnelles
 - mars 2014 : dossier de réalisation de la ZAC
 - juillet 2014 : débat des travaux de la 1ère tranche ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le 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 ;
- ◆ 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 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 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 Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune 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 Commune :
- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
 - ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
 - ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
 - ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
 - ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
 - ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. - LES ÉTUDES PRÉALABLES

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 et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

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 procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « La Marquina », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre de réalisation foncière).

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées d'acquisition 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, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés 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 :

- ◆ 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 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 de la Commune de Maremnes 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, 15° et L.212.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le 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 auquel 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.

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

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition 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 pour cause d'utilité publique, 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'arrêt 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 revendu, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront proposés à la Commune pour une mise à disposition.

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

ARTICLE 8.- L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite et à la demande de la Commune, l'EPF PC pourra assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'archéologie préventive en préalable à la réalisation du projet.

Ces travaux pourront faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles.

8.1. Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune examineront ensemble et périodiquement les conditions de réalisation des travaux.

L'EPF PC, en lien avec la DRAC, 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.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

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

8.2. Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet des travaux d'archéologie préventive, l'EPF 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'EPF 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'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

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

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 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.

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. 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 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 vente distinguera :

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

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

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

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

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1,5 % en zone AU.

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'IEFF PC.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'IEFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'IEFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition des biens 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'IEFF 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'IEFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'IEFF 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'IEFF PC (études, acquisitions et portage) et, d'autre part, sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui 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'IEFF 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'IEFF 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'IEFF 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'IEFF 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'IEFF 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'IEFF 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'IEFF 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 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 14. - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €).

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

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 déboucherait pas sur l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de sa contribution 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 à :

- ♦ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ♦ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, 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, 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 16. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

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

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

Convention Projet EPF PC - Marais. n° CP - 17- 11 -44
Décembre 2011

11

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, après validation par le Conseil Municipal 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 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 **Poitiers**, le ... 17 JAN 2012 en 3 exemplaires originaux



Mickaël VALLET

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n° en date du 06/10/2011

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

Annexe n°2 : Dossier d'intention - octobre 2011

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve
Convention Projet EPF PC - Marais. n° CP - 17- 11 - 44
Décembre 2011

12

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Delibération n° B-2015-13

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11
conclue avec la Commune de Marennes (17)**

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

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

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

Vu la convention projet n° CP-17-11-11 signée le 17 janvier 2012,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 entre la Commune de Marennes et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

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

La Préfète,

Christiane BARRET

PREAMBULE

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Marquina visant la production de 300 logements pour la commune de Marennes, une convention a été signée le 17 janvier 2012 (annexe n°1) entre l'EPF et la Commune.

Le 17 janvier 2012, l'EPF a acquis plusieurs terrains d'une surface totale d'environ 2,1ha pour un montant d'environ 330 000 € nécessaires à la réalisation de ce projet et envisage de le redonner à la Commune afin qu'elle mette en œuvre son projet d'aménagement dans un délai de 3 ans.

L'EPF poursuit néanmoins ses acquisitions sur la base des négociations menées par la Commune, afin de compléter l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet.

La convention entrant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans, afin de permettre à la commune de finaliser son dossier de réalisation de ZAC et d'acquiescer le foncier nécessaire au démarrage des travaux et à la commercialisation des lots.

Pour la réalisation des objectifs de la convention-projet, dans le respect de l'article 9 modifié par le présent avenant prévoyant les conditions juridiques de la vente, il apparaît nécessaire de fixer des dates de cessation de la commune de Marennes, selon les modalités prévues, afin de tenir compte des besoins du projet.

Il convient également d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme plurifonctionnel d'intervention de l'EPF.

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

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — CALENDRIER DE CESSION DU FONCIER ACQUIS

Le paragraphe 9.3 est ajouté à l'article 9.

La Commune de Marennes et l'EPF se sont accordés sur un passage de main par la Commune des parcelles acquises, en ce qui concerne les parcelles situées sur le terrain objet de la convention.

La cession des parcelles acquises, dans la mesure de l'acquisition préalable par l'EPF et le paiement des actes authentiques afférents, selon les modalités géographiques définies par la liste de parcelles pour les années 2016, 2017, 2018 et la cession en bloc, en un seul et même acte, des parcelles de la convention modifiée par le présent avenant pour la définition du plan de cession, à savoir :

- Avenant du 31 décembre 2017 pour les parcelles de la tranche 2 et 3
- Avenant du 31 décembre 2018 pour les parcelles de la tranche 1

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 17-11-11
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU SITE DE « LA
MARQUINA »
ENTRE
LA COMMUNE DE MARENNES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

ENTRE

La Commune de Marennes, dont le siège est situé 6, rue du Maréchal Foch 17300 Marennes, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric VALLET, élu par son conseil municipal du 17 mars 2014, en date du 17 mars 2014.

Ce-pts dénommé « EPF » :

D'une part

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2012 et agrasé en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-11, du 11 novembre 2015.

Ce-pts dénommé « EPF » :

D'autre part

Projet

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-11-11 avec la Commune de Marennes

Avenant n°1 à la Convention projet n° 17-11-11 avec la Commune de Marennes

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 décembre 2015

Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP-17-11-11 conclue avec la Commune de Mareennes (17)

Dans le cadre du projet d'aménagement du site de « La Marquina » envisagé par la commune de Mareennes, une convention de projet a été signée le 17 janvier 2012 (annexe n°1) entre l'EPFF et la Commune.

La commune souhaitait réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat et d'équipements sur un site dénommé "La Marquina", d'une superficie de 15 ha environ, à proximité du centre-ville, cet aménagement reposant sur le principe de mixité sociale, fonctionnelle et de mixité intergénérationnelle, tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable "éco quartier". Un dossier en ce sens a été déposé en octobre 2011 auprès de la Région Poitou-Charentes dans le cadre de l'appel à projets « Urbanisme et Quartiers Durables » 2010-2012.

L'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 visant à permettre à la commune de Mareennes de réaliser cette opération d'aménagement.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Marquina visant la production de 300 logements environ à terme

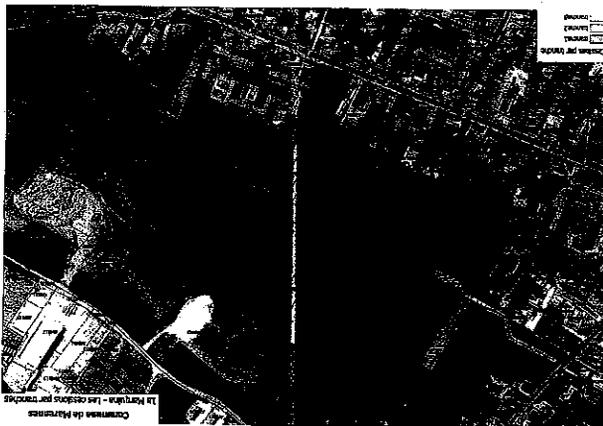
Dans ce cadre, l'EPFF a acquis plusieurs terrains d'une surface totale d'environ 2,2ha pour un montant d'environ 330 000 € nécessaires à la réalisation de ce projet et envisage de le recéder à la Commune afin qu'elle mette en œuvre son projet d'aménagement dans un délai de 2 ans.

L'EPFF poursuit néanmoins ses acquisitions sur la base des négociations menées par la Commune, afin de compléter l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet.

La convention arrivant à échéance, il convient de la prolonger pour une durée de 3 ans, afin de permettre à la commune de finaliser son dossier de réalisation de ZAC pour acquérir le foncier et lancer ses travaux.

Il convient en outre d'actualiser les modalités de la convention au regard du programme Pluriannuel d'intervention de l'EPFF, en vigueur depuis 2014, notamment sur le volet des études.

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



La convention est complétée comme précédemment exécutée lorsque l'EPFF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et avenant 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 décision des biens par l'EPFF PC, conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération.

La présente convention pourra être l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèrent nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil Municipal et l'EPFF PC.

ARTICLE 12 - LA RESILIATION 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 conseil consultatif des parties concernées par l'EPFF PC. Ce conseil fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF 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'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, la Commune est tenue de restituer les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions prévues 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 - CONTENUS

À l'occasion de toute convention ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties recherchent au premier chef un accord amiable.

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

Fait à Poitiers, le 10-12-2015 en 3 exemplaires originaux.

L'Etablissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOU



Aux présentes favorables du Conseiller Général Démocratique et Financier, Jacques CLAUDE

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

Annexe n°2 : Dossier d'intention - octobre 2011

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

Commissariat EPFF PC - Marenes, n°CP - 17-11-11 - 11
Mars 2011

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-...36

**Avenant n°1 à la convention projet n° CP 86-10-11
« La Rouère » avec la commune de Le Rochereau (86)**

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 CP 86-10-011, signée le 7 octobre 2010

Sur proposition du Directeur général,

- CONFIRME la délibération n°B-2015-60 et APPROUVE le projet d'avenant n°1 entre la Commune de Le Rochereau 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

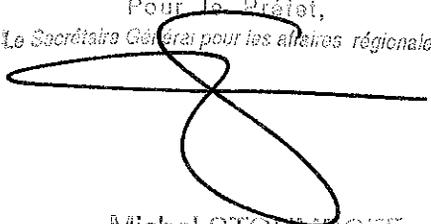
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

à Bordeaux, le 3 8 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

<p>Avenant n°1 à la convention projet n° CP 86-10-11 « La Rouère » avec la commune de Le Rochereau (86)</p>

Par mesure de sécurité juridique, il est nécessaire que cet avenant approuvé par le bureau soit confirmé par le Conseil d'Administration.

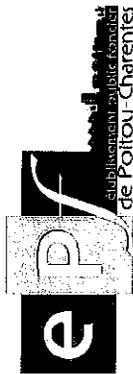
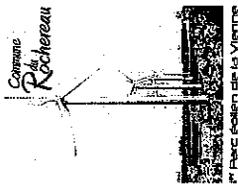
L'EPF a procédé aux négociations amiables avec les différents propriétaires, sans aboutir à la signature d'une seule promesse de vente. Dans ce contexte, il a été décidé par la Commune de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour le futur aménagement du site « le Maupas»

Aucune acquisition n'ayant pu être réalisée, une ordonnance d'expropriation a été rendue et notifiée aux propriétaires en mai 2015.

Du fait de la non maîtrise foncière nécessaire pour la réalisation du projet, et de la durée de la procédure de DUP, il convient de prolonger le délai de réalisation de la convention initiale qui prend fin le 31 décembre 2015.

Le présent avenant proroge la convention initiale au 31 décembre 2018.

L'avenant n° 1 permet également d'intégrer les nouveaux principes directeurs du PPI 2014-2018 de l'EPF.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION
DE PROJET N°CP 86-10-011**

ENTRE

**LA COMMUNE
DE LE ROCHEREAU**

ET

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

ENTRE

La **Commune de LE ROCHEREAU**, dont le siège est 3, rue des Moulins 86170 Le Rochereau représentée par son maire, Monsieur Dominique DABADE autorisé à l'effet des présentés par une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015,
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 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 Bureau n° B-2015-60 du 24 novembre 2015,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF a procédé aux négociations amiables avec les différents propriétaires, sans aboutir à la signature d'une seule promesse de vente. Dans ce contexte, il a été décidé par la Commune de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour le futur aménagement du site « le Maupas »

Aucune acquisition n'ayant pu être réalisée, une ordonnance d'expropriation a été rendue et notifiée aux propriétaires en mai 2015.

Du fait de la non maîtrise foncière nécessaire pour la réalisation du projet, et de la durée de la procédure de DUP, il convient de prolonger le délai de réalisation de la convention initiale qui prend fin le 31 décembre 2015.

Le présent avenant proroge la convention initiale au 31 décembre 2018.

L'avenant n° 1 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 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 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 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 »

Il ne produirait 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 perdue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

Sans objet

ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE

La convention initiale CP 86-10-011 est prolongée et prendra fin le 31 décembre 2018.

ARTICLE 4. MODIFICATION DE MONTANT

Sans objet

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de LE ROCHEREAU
représentée par son Maire

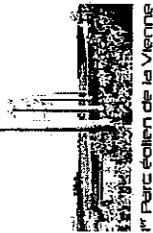
L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Dominique DABADIE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015-173 du 15 décembre 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 86-10-011



CONVENTION PROJET
« LA ROUÈRE »
N° CP 86 - 10 - 011

ENTRE

LA COMMUNE
de ROCHEREAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de LE ROCHEREAU, dont le siège est 3, rue des Moulins 86170 Le Rochereau représentée par son maire, Monsieur Dominique DABADIE autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2010,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le 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-2010-022 en date du 23 septembre 2010,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le Rochereau

Commune de 710 habitants, la commune Le Rochereau est rattachée à la communauté de communes du Vouglaisien et est située au nord de celle-ci. Une grande partie de son périmètre est contigu avec la commune de Champigny, le Sec. Premier pays éolien de la Vienne, le souhait de la commune est de regarder loin devant. Dans cet esprit, elle a pour projet :

- la mise en place d'un PLU ;
- l'ouverture de trois commerces en fin d'année ;
- la construction d'un stade et d'une école.

Une démographie en croissance maîtrisée laisse apparaître le besoin de mettre à disposition des futurs habitants des parcelles constructibles dans un lotissement agréable, moderne, respectant la nature et s'intégrant parfaitement autour d'un projet de sentier pédestre permettant de relier le pôle administratif de la commune avec le pôle commercial.

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'espaces 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'appel 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.

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

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire Commune visant à l'aménagement de « La Route ».

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 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 reversés à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- ◆ l'acquisition et le portage par l'EPF PC des biens situés dans le périmètre d'intervention ;
- ◆ la réalisation d'un lotissement s'inscrivant dans une démarche qualitative de maîtrise de la consommation d'espace.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur de « La Route » (reperté en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base d'une intervention en phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements POS/PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Convention Projet Le Rochereau - EPF PC n° CP - 86 - 10 - 011
07 octobre 2010



3 AT

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale c/or 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 s'engage à :

- ◆ réaliser avec une démarche qualitative, un lotissement en 3 lots de 9 à 11 parcelles dans le respect du zonage de l'environnement avec notamment la création d'un chemin piétonnier traversant de part en part ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle sera titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la 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 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 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 Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune 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 revient du bien.

Convention Projet Le Rochereau - EPF PC n° CP - 86 - 10 - 011
07 octobre 2010



4 AT

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ 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 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 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 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 Rouërie », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre de réalisation foncière).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-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.

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, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, 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 engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (fax, courrier ou courriel) du maire de la Commune



La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisi 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 de la Commune déléguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le site concerné, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'urbanisme 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'effectue de manière totale sur le périmètre de maîtrise foncière.

La Commune :

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

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

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition 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'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.

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'EPFF 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'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

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

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. À 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 revente 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.

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'EPFF 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 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. À 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 par l'EPFF PC, la Commune 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 fonciers des opérations sur lesquelles il est attendu 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 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⁽⁹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF PC, auquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ 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⁽¹⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revende**

- 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%.

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. Il est par ailleurs majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune

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

⁽²⁾ 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 délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attribution notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des 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 revende 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 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 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'EPF 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'EPF 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, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il 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 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 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 quatre cent mille euros (400 000 €).

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 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 :

- ◆ à procéder à la réalisation d'un chemin piétonnier ;
- ◆ garantir l'emprunt contracté 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 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

L'EPF PC procédera à la vente d'une première tranche avant le 31/12/2013, puis d'une seconde tranche avant le 31/12/2014 et de la dernière tranche avant le 31/12/2015.

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 pour le 31/12/2015.

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 ;

Convention-Projet La Rochevau - EPF PC n° CP - 86 - 10 - 011
07 octobre 2010



11 Art

- ◆ 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.

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

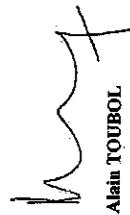
La Rochevau, le 07 octobre 2010 en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire




Dominique DABADIE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 55 en date du 23 septembre 2010

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
Convention-Projet La Rochevau - EPF PC n° CP - 86 - 10 - 011
07 octobre 2010


12

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'imégralité 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 contractuellement 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 et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin de 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 acceptée exprèsment 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 précises : la date de mise à disposition de 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.



AT

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 quittancement, 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 nettement 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).

00000

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 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

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, merrule, 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 coordinateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes assure pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au 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 recensement des bâtiments préservés et la réception des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation,	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.



La renaturation du site.	Les aménagements de type Judique.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes assure pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	
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.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
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

Bureau

Séance du mardi 24 novembre 2015

Délibération n° B-2015-60

Avenant n°1 à la convention projet n° CP 86-10-11
« La Ronère » avec la commune de Le Rochereau (86)

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret N°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-5° ;

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

Vu la convention CP 86-10-011, signée le 7 octobre 2010

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 entre la Commune de Le Rochereau et l'EPFF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant n°1

R. Le Président du conseil d'administration
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le **3 DEC. 2015**
La Préfète,

d.l.
Christiane BARRET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 24 Novembre 2015

Avenant n°1 à la convention projet n° CP 86-10-11
« La Ronère » avec la commune de Le Rochereau (86)

L'EPFF a procédé aux négociations amiables avec les différents propriétaires, sans aboutir à la signature d'une seule promesse de vente. Dans ce contexte, il a été décidé par la Commune de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour le futur aménagement du site « le Maupas »

Aucune acquisition n'ayant pu être réalisée, une ordonnance d'expropriation a été rendue et notifiée aux propriétaires en mai 2015.

Du fait de la non maîtrise foncière nécessaire pour la réalisation du projet, et de la durée de la procédure de DUP, il convient de prolonger le délai de réalisation de la convention initiale qui prend fin le 31 décembre 2015.

Le présent avenant proroge la convention initiale au 31 décembre 2018.

L'avenant n°1 permet également d'intégrer les nouveaux principes directeurs du PPI 2014-2018 de l'EPFF.

avant pendant cette période. Toute condition de frais pour la période postérieure à l'événement est
 relative selon les dispositions de l'article 2014-1014-2018 approuvé par délibération 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 appliquée 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
 recouvrement 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 destruction significative ou de réhabilitation de centres-bourgs
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 destruction significative en renouvellement
 urbain ou de réhabilitation de centres-bourgs
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 maintien de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou
 hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de décontamination lorsque tous
 les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans
 le projet de la collectivité qui définit les priorités directrices de l'EPR
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
 détermine pas d'une convention ad hoc.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan
 pour déterminer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si
 l'engagement n'est pas effectivement réalisé, la collectivité est immédiatement redevable du
 remboursement des éventuelles missions foncières et environnementales à l'origine de la
 différence de la part de l'EPR. En sus, elle est imputable pour la différence de la part de la
 (hors taxes) entre le montant hors taxe effectivement supporté, 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
 l'impérative avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPR, en sus du

Projet

avant pendant cette période. Toute condition de frais pour la période postérieure à l'événement est
 relative selon les dispositions de l'article 2014-1014-2018 approuvé par délibération 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 appliquée 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
 recouvrement 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 destruction significative ou de réhabilitation de centres-bourgs
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 destruction significative en renouvellement
 urbain ou de réhabilitation de centres-bourgs
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 maintien de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou
 hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de décontamination lorsque tous
 les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans
 le projet de la collectivité qui définit les priorités directrices de l'EPR
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
 détermine pas d'une convention ad hoc.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan
 pour déterminer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si
 l'engagement n'est pas effectivement réalisé, la collectivité est immédiatement redevable du
 remboursement des éventuelles missions foncières et environnementales à l'origine de la
 différence de la part de l'EPR. En sus, elle est imputable pour la différence de la part de la
 (hors taxes) entre le montant hors taxe effectivement supporté, 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
 l'impérative avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPR, en sus du

Projet

remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration
 foncière perdue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxes pour
 cette opération.

En cas de cession directe de l'EPR à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession
 pourront être transférées au préalable 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 FERRIERE

Sans objet

ARTICLE 3. MODIFICATION DE BURIE

La convention initiale CP 86-10-011 est prolongée et prendra fin le 31 décembre 2018.

ARTICLE 4. MODIFICATION DE MONTANT

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de LA ROCHEBEAU
 représentée par son Maire

Demetrio DABADIE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Comité de Contrôle Central Economique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
 n° du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 86-10-011

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016-...*37*

**Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-10-15
relative à l'aménagement d'un quartier d'habitat avec la commune
d'Usseau (86)**

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 CP 86-10-015 signée le 10 décembre 2010,
Vu l'avenant n°1 signé le 28 juin 2012,

Sur proposition du Directeur général,

- CONFIRME la délibération n°B-2015-59 et APPROUVE le projet d'avenant n°2 entre la Commune d'Usseau, 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

à Bordeaux, le 18 MARS 2016

Le Préfet,

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

Michel STOUINBOFF

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

<p>Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-10-15 relative à l'aménagement d'un quartier d'habitat avec la commune d'Usseau (86)</p>

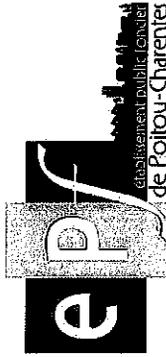
Par mesure de sécurité juridique, il est nécessaire que cet avenant approuvé par le bureau soit confirmé par le Conseil d'Administration.

Un avenant n°1, signé en juillet 2012, a été pris afin de modifier le montant maximum de la convention initiale, en passant d'un montant de 200 000 € à 500 000 €.

Par ailleurs, la durée contractuelle d'exécution de la convention initiale fixait le 31 décembre 2018 comme date limite de revente des biens de la 1^{ère} tranche acquis par l'EPF. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et de la réflexion de la Commune sur le projet, cette date n'apparaissait plus pertinente. C'est pourquoi il a été convenu entre les parties d'avancer cette échéance dans le temps et de la fixer au 10 décembre 2015.

Or l'avancement actuel des négociations ne permet pas une clôture de la convention à cette date. Il convient donc par le présent avenant de proroger la convention jusqu'à son délai maximal, c'est-à-dire au 10 décembre 2018.

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 86-10-15**

ENTRE

**LA COMMUNE
D'USSEAU (Vienne)**

ET

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

ENTRE

La Commune d'Usseau, dont le siège est à la Mairie d'Usseau, 2 Place Maurice Bedel, représentée par le Maire, M. Pascal ROCHER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2015,
Ci-après dénommée « USSEAU. » ;

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 Bureau n° B-2015-59 du 24 novembre 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Plusieurs parcelles ont été acquises ou sont en cours d'acquisition.

Un avenant n° 1, signé en juillet 2012, a été pris afin de modifier le montant maximum de la convention initiale, en passant d'un montant de 200 000 € à 500 000 €.

Par ailleurs, la durée contractuelle d'exécution de la convention initiale fixait le 31 décembre 2012 comme date limite de vente des biens de la 1^{ère} tranche acquis par l'EPF. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et de la réflexion de la Commune sur le projet, cette date n'apparaissait plus pertinente. C'est pourquoi il a été convenu entre les parties de repousser cette échéance dans le temps et de la fixer au 10 décembre 2015.

Or l'avancement actuel des négociations ne permet pas une clôture de la convention à cette date. Il convient donc par le présent avenant de proroger la convention jusqu'à son délai maximal, c'est-à-dire au 10 décembre 2018.

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 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 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 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 (dés 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°2, et pour la période postérieure à cette date »

Il ne produira d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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 PERIMETRE

Sans objet

ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE

La convention est prolongée et prendra fin le 10 décembre 2018.

ARTICLE 4. MODIFICATION DE MONTANT

Sans objet

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'USSEAU
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Pascal ROCHER

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 86-10-15
Avenant n°1

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 24 Novembre 2015

Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-10-15 relative à l'aménagement d'un quartier d'habitat avec la commune d'Usseau (86)

Un avenant n°1, signé en juillet 2012, a été pris afin de modifier le montant maximum de la convention initiale, en passant d'un montant de 200 000 € à 500 000 €.

Par ailleurs, la durée contractuelle d'exécution de la convention initiale fixait le 31 décembre 2018 comme date limite de vente des biens de la 1^{er} tranche acquis par l'EPF. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et de la réflexion de la Commune sur le projet, cette date n'apparaissait plus pertinente. C'est pourquoi il a été convenu entre les parties d'avancer cette échéance dans le temps et de la fixer au 10 décembre 2015.

Or l'avancement actuel des négociations ne permet pas une clôture de la convention à cette date. Il convient donc par le présent avenant de proroger la convention jusqu'à son délai maximal, c'est-à-dire au 10 décembre 2018.

L'avenant n° 2 permet également d'intégrer les nouveaux principes directeurs du PPI 2014-2018 de l'EPF.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 24 novembre 2015

Délibération n° B-2015-^{CS}5

Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-10-15 relative à l'aménagement d'un quartier d'habitat avec la commune d'Usseau (86)

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

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

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

Vu la convention CP 86-10-015 signée le 10 décembre 2010,
Vu l'avenant n°1 signé le 28 juin 2012,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°2 entre la Commune d'Usseau, et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant n°2

 Le Président du conseil d'administration



Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation à Madame la Préfète de Région Poitiers, le **3 DEC. 2015**

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 24 novembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Avenant n°2 à la convention projet n° CP 86-10-15 relative à l'aménagement d'un quartier d'habitat avec la commune d'Usseau (86)

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

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

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

Vu la convention CP 86-10-015 signée le 10 décembre 2010,
Vu l'avenant n°1 signé le 28 juin 2012,

Sur proposition du Directeur général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 entre la Commune d'Usseau, et l'EPFF de Poitou-Charentes ;
- **AUTORISE** le Directeur général à signer l'avenant n°2

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le

La Préfète,

**PREFECTURE DE LA REGION
POITOU-CHARENTES SGAR
Place Armand
86021 POTIERS CEDEX**

PREAMBULE

Plusieurs parcelles ont été acquises ou sont en cours d'acquisition.
L'avenant n°1, signé en juillet 2012, a été pris afin de modifier le montant maximum de la convention initiale, en passant d'un montant de 200 000 € à 500 000 €.
Par ailleurs, la durée contractuelle d'exécution de la convention initiale était le 31 décembre 2012 comme date limite de remise des biens de la 1^{ère} tranche acquise par l'EPFF. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et de la réflexion de la Commune sur le projet, cette date n'apparaissait plus pertinente. C'est pourquoi il a été convenu entre les parties de repousser cette échéance dans le temps et de la fixer au 10 décembre 2015.
L'avenant actuel des négociations ne permet pas une clôture de la convention à cette date. Il convient donc par le présent avenant de proroger la convention jusqu'à son délai maximal, c'est-à-dire au 10 décembre 2018.
L'avenant n°2 permet également d'intégrer les nouveaux principes directeurs du PPI 2014-2018 de l'EPFF.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPFF
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs. *En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans la présente note à l'adoption du PPI 2014-2018.*
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 développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en particulier 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 ;
- maintenir l'équilibre urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bords accompagnées d'interventions en centre bourg saines seront privilégiées au regard des critères d'intervention au nombre de mitoyenneté foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;



ENTRE
La Commune d'Usseau, dont le siège est à la Mairie d'Usseau, 2 Place Maurice Bédit, représentée par le Maire, M. Pascal BOCHER, assisté à l'effet des présentes par une déléguée du conseil municipal en date du 21 octobre 2010,
Ci-après dénommée « USSEAU » ;

ET
L'Etablissement 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 70433 - 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 Bureau n° 2015-... du 24 novembre 2015,
Ci-après dénommée « EPFF » ;

Entre part

Projet

Projet

Projet

Après préalable favorable du Conseil Municipal d'USSEAU, Monsieur Hubert BLAISON

Philippe GRALL

représenté par son Directeur Général, L'Établissement Public Foncier

Le Comité d'USSEAU représenté par son Maire

Part à le en 4 exemplaires originaux

ARTICLE 4. MODIFICATION DE MONTANT

La convention est prolongée et prendra fin le 10 décembre 2018.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE DURÉE

Sans objet

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERMISSEUR

En cas de cession directe de l'EPP à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées au nouveau titulaire de la concession dans la mesure de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Projet

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions prévues dans la convention relative à la cession.

Ces études préalables doivent notamment permettre : l'échelle d'une entité foncière.

- d'élaborer un plan de répartition des zones à aménager ;
- de choisir le mode opératoire le plus pertinent ;
- de réaliser un pré-chiffrage du projet d'aménagement et d'analyser le mode de financement ;

Ces études préalables doivent notamment permettre : l'échelle d'une entité foncière.

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles modalités d'intervention de l'EPP.

L'EPP sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par le collecteur foncier pour la réalisation de la concession.

Projet

Si, de sa propre initiative, le collecteur ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation

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

Le projet de convention doit être défini, pour chaque dépense supportée, le mode de financement et les modalités de remboursement.

- 1. Il est nul pour les zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les zones agricoles, naturelles ou espaces verts
3. Il est nul pour les zones agricoles, naturelles ou espaces verts

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les concessions à venir.

Les modalités de détermination du prix de cession à l'collecteur ou aux opérateurs présentés et 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

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions prévues dans la convention relative à la cession.

Ces études préalables doivent notamment permettre : l'échelle d'une entité foncière.

- d'élaborer un plan de répartition des zones à aménager ;
- de choisir le mode opératoire le plus pertinent ;
- de réaliser un pré-chiffrage du projet d'aménagement et d'analyser le mode de financement ;

Ces études préalables doivent notamment permettre : l'échelle d'une entité foncière.

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles modalités d'intervention de l'EPP.

L'EPP sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par le collecteur foncier pour la réalisation de la concession.



CONVENTION PROJET
« AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT »
N° CP 86-10-15

ENTRE

LA COMMUNE
D'USSEAU (Vienne)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune d'Usseau, dont le siège est à la Mairie d'Usseau, 2 Place Maurice Bedel, représentée par le Maire, M. Michel HAMOIR, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2010.

Ci-après dénommée « la Commune d'USSEAU » ;

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, 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-2010-28 en date du 30 novembre 2010, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Usseau, n° CP-86-10-15
10 décembre 2010

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 Commune d'USSEAU

USSEAU compte 643 habitants en 2007. La population communale est en augmentation régulière depuis 30 ans en liaison avec la localisation géographique de la commune à quelques kilomètres du pôle d'emplois et de services de Châtelleraut. Le territoire bénéficie d'une forte attractivité pour les jeunes ménages avec enfants qui recherchent la proximité de la ville, un cadre de vie de qualité et un marché immobilier abordable. Cette vocation d'accueil est visible dans la structure par âge de la population : 23% des habitants ont moins de 14 ans en 2006. L'attractivité résidentielle du territoire

HH AT

génère une demande forte et continue en nouveaux logements. Cette pression immobilière est à l'origine du faible taux de logements vacants et du nombre élevé de personnes par logement (accueil des familles). La gestion de cette croissance et la question de son caractère soutenable pour le territoire constituent la problématique fondamentale du projet d'urbanisme.

L'aménagement en cours des zones d'activités « René Monory » sur les communes de Châtelleraut et d'Antiran, distantes de 4 et 2 km du bourg d'Usseau est susceptible de renforcer la demande de logement sur la commune.

En lien avec l'élaboration du PDU communal en cours (arrêté de projet prévu en décembre 2010), le Conseil Municipal a identifié un secteur de 7 ha environ sur lequel il a approuvé un schéma de référence qui précise l'affectation et l'organisation de l'espace de ce site. Il constitue un projet d'urbanisme global, dans un cadre préparatoire, qui s'appuie sur un ensemble de principes d'aménagement.

Cette opération 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 dans un cadre environnemental et paysager.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPFF PC et la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU visant à aménager un quartier d'habitat dans un cadre environnemental et paysager.

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 d'USSEAU et l'EPFF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF PC seront revendus à la Commune d'USSEAU 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'EPFF PC et de la Commune d'USSEAU, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre d'une opération d'habitat.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune d'USSEAU a décidé de retenir le secteur Sud du bourg (repéré en annexe n°1) comme périmètre de réalisation foncière.

HH AT

A5

La désignation cadastrale et les plans correspondants 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 d'USSEAU 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 d'USSEAU

La Commune d'USSEAU s'engage à :

- ◆ aménager un quartier d'habitat dans le respect des principes fondateurs du projet (annexe n° 2) ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ◆ déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elle sera 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'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 ;
- ◆ 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 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'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 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 d'USSEAU 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 à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune d'USSEAU dédomagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputés lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en partenariat avec la Commune d'USSEAU :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ 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 d'USSEAU ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune d'USSEAU par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune d'USSEAU du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. -- LES ETUDES PREALABLES

Il s'agira 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.

ARTICLE 6. -- LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune d'USSEAU, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Aménagement d'un quartier d'habitat », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°1.

Les acquisitions se dérouleront 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'EPFF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le Juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à transmettre à la Commune d'USSEAU les copies des actes d'acquisition 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, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPFF PC et la Commune d'USSEAU 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'EPFF 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, fax ou courriel) du maire de la Commune d'USSEAU ou de la personne désignée à cet effet, Michel HAMOIR sur les conditions techniques et financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune d'USSEAU s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier, fax ou courriel. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal de la Commune d'USSEAU délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le site concerné, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme 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'effectue de manière totale sur le périmètre de maîtrise foncière.

La Commune d'USSEAU :

- ◆ 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.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU 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 d'USSEAU 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 d'USSEAU 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 d'USSEAU 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.

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

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

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune d'USSEAU. 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 d'USSEAU celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF 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'EPF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune d'USSEAU examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF 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 d'USSEAU. 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 consisteront en un traitement d'attente.

La Commune d'USSEAU est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La Commune d'USSEAU 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'EPF 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'EPF 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 d'USSEAU pour information et confirmation à l'EPF 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'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

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

A-1

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

La cession, à la demande de la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur 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 d'USSEAU ou l'opérateur désigné se subrogera à l'IEFF 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 d'USSEAU feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'IEFF PC et par la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU. 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'IEFF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments 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 par l'IEFF PC, la Commune d'USSEAU dédommagera l'IEFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'IEFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ le montant des travaux réalisés par l'IEFF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâtiment ;

- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'IEFF PC ;
 - ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisés par l'IEFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'IEFF PC, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts 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 :
 - 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'IEFF PC.

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

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

La Commune d'USSEAU se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'IEFF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU 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'IEFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'IEFF 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'IEFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre

part sur l'avancement du projet de la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU 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.

A titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou 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 d'USSEAU, 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 d'USSEAU 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 d'USSEAU, 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 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 d'USSEAU 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 cent mille (200 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études préliminaires, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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'action de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune d'USSEAU assurera :

- ◆ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des 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.

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 maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 8 ans, à compter de la date de signature de la présente convention se décomposant comme suit :

- ◆ Revente tranche 1 : 31 décembre 2012 ;
- ◆ Revente tranche 2 : 31 décembre 2015 ;
- ◆ Revente tranche 3 : 31 décembre 2018.

En dehors de tout avenant à l'issue de la première tranche, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF 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 pour le 31 décembre 2012.

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, 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 la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune d'USSEAU 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 d'USSEAU 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 USSEAU, le 10 décembre 2010 en 3 exemplaires originaux

La Commune d'USSEAU
représentée par son Maire,



L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n°28 en date du 30 novembre 2010

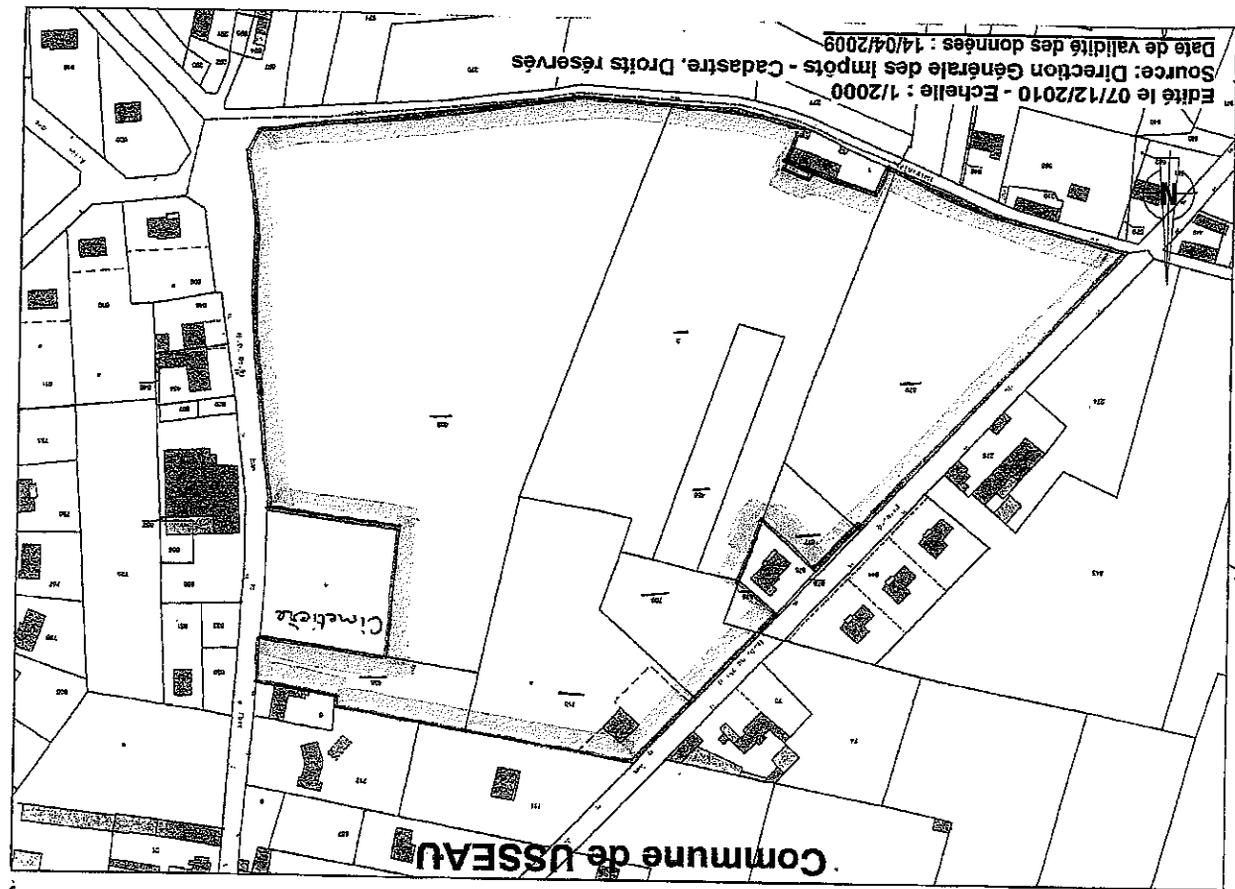
Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

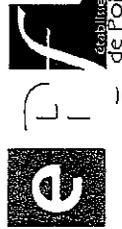
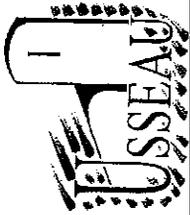
Annexe n°2 : Principes fondateurs du projet

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

Annexe n°4 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Convention Projet EPF PC - Usseau n° CP - 86 - 10 - 15
10 décembre 2010





**AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 86-10-015**

ENTRE

LA COMMUNE D'USSEAU (Vienne)

ET

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

Entre

La Commune d'Usseau, dont le siège est à la Mairie d'Usseau, 2 Place Maurice Bedel, représentée par le Maire, M. Michel HAMOIR, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2012.

ci-après dénommée « 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 Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOUL, 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 - 018 en date du 5 juin 2012.

Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la maîtrise foncière d'un ensemble de parcelles nécessaires à l'aménagement d'un quartier d'habitat confortant le bourg et identifié dans le projet de PLU, la Commune d'Usseau et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont conclu, le 10 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1).

L'engagement financier de l'EPFF (200 000 €) a été estimé à partir de références récentes sur la commune qui ne disposait alors d'aucun document d'urbanisme.

À la lumière de l'estimation rendue par France Domaine en date du 2 avril 2012 portant sur la valeur vénale des parcelles en fonction de leur zonage figurant au PLU approuvé le 1^{er} décembre 2011 et des premières négociations menées auprès des propriétaires, il s'avère que le montant de cet engagement financier est insuffisant pour réaliser l'opération foncière.

En effet, de l'avis même de la Commune, l'estimation initiale du montant du foncier qui prenait en compte les dernières références disponibles, ne pouvait tenir compte des constructions autorisées peu de temps auparavant dans ce même secteur ; ces opérations ayant conféré aux terrains situés en bord de voie un statut de terrains à bâtir. Cette évolution toute récente, se traduit sur l'estimation des biens et l'avis formulé par France-Domaine. En résulte pour l'EPFF PC un prix global d'acquisition supérieur à l'enveloppe initiale, auquel il convient d'ajouter divers frais dont notamment les indemnités agricoles et les frais d'intervention de la SAFER. Afin de permettre à l'EPFF PC de poursuivre les objectifs de la convention, il convient de revoir à la hausse le montant de l'engagement financier et de modifier en ce sens l'article 14.1 de la convention. Le projet porté par la commune d'Usseau n'est pas remis en cause par cette modification du montant du coût de la maîtrise foncière.

Par ailleurs, la durée contractuelle d'exécution de la convention fixe le 31 décembre 2012 comme date limite de vente des biens de la 1^{ère} tranche acquis par l'EPFF. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et de la réflexion de la Commune sur le projet, cette date n'apparaît plus pertinente. C'est pourquoi il est convenu entre les parties de repousser cette échéance dans le temps et de modifier en conséquence l'article 16 de la convention, tout en respectant la durée initialement prévue de 8 années maximum.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la modification de l'engagement financier de l'EPFF PC et la prolongation de sa durée d'exécution.

14.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

L'article 14.1 de la convention ci-après amendée est ainsi modifié.

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à cinq cent mille euros (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'action de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune d'USSEAU s'engage à rembourser à l'EPFF PC la totalité de la contribution de l'EPFF PC aux études.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

L'article 16 de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la convention initiale, se décomposant comme suit :

- ◆ Revente tranche 1 : 10 décembre 2015 ;
- ◆ Revente tranche 2 : 10 décembre 2017 ;
- ◆ Revente tranche 3 : 10 décembre 2018.

En dehors de tout nouvel avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève le 10 décembre 2015, 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, conformément aux engagements pris à 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 et l'EPFF PC.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à *Poitiers* le *28* *juin* *2012* en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Usseau
représenté par son Maire,



[Signature]
Michel HAMOIR

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

[Signature]
Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 2012 / 20 en date du 7 juin 2012.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 86 – 10 – 015