



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AQUITAINE-LIMOUS
IN-POITOU-CHAREN
TES

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2016-013

PUBLIÉ LE 3 JUIN 2016

Sommaire

ARS ALPC

- R75-2016-05-30-002 - DOC-association AURORE (3 pages) Page 4
R75-2016-05-30-001 - DOC-association de soutien de la Dordogne (3 pages) Page 8

DREAL

- R75-2016-06-02-001 - Décision de subdélégation n°2016-08 de M. Patrice Guyot, directeur de la DREAL de la région ALPC, donnant délégation de signature, à certains agents placés sous son autorité en matière d'ordonnancement secondaire (10 pages) Page 12

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

- R75-2016-06-02-002 - Arrêté modificatif de l'arrêté du 11 mars 2016 portant sur la composition du CA de l'EPFE PC - 02 06 16 (2 pages) Page 23
R75-2016-05-27-003 - B 2016-21-Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Opération de logements et centre-bourg) (31 pages) Page 26
R75-2016-05-27-004 - B 2016-22-Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-13-009 entre la Commune de Sainte-Verge et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Opération de logements) (17 pages) Page 58
R75-2016-05-27-005 - B 2016-23-Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 86-13-016 entre la Commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (opération de logements) (30 pages) Page 76
R75-2016-05-27-006 - B 2016-24-Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 16-10-010 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (ZAC des Sables) (22 pages) Page 107
R75-2016-05-27-007 - B 2016-25-Approbation du projet : avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Terroquets-Boiffiers) (56 pages) Page 130
R75-2016-05-27-008 - B 2016-26-Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Montignac-Charente et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg) (27 pages) Page 187
R75-2016-05-27-009 - B 2016-27-Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Fraigne et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg) (27 pages) Page 215
R75-2016-05-27-010 - B 2016-28-Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Burie et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Centre-bourg) (26 pages) Page 243
R75-2016-05-27-011 - B 2016-29-Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune d'Avanton et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (Centre-Bourg) (45 pages) Page 270

R75-2016-05-27-012 - B 2016-30-Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CP 16-09-001 entre la Communauté de Communes de Grande Champagne et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (développement économique) (39 pages)	Page 316
R75-2016-05-27-013 - B 2016-31-Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-012 entre la Commune d'Aiffres et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Activité économique) (21 pages)	Page 356
R75-2016-05-27-014 - B 2016-37-Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Cherveux, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (21 pages)	Page 378

ARS ALPC

R75-2016-05-30-002

DOC-association AURORE

Arrêté n° 2016-28 du 30 mai 2016 portant autorisation d'extension d'une place au sein du service d'Appartement de Coordination Thérapeutique à Périgueux géré par l'association Aurore

ARRETE n° 2016-28 du **30 MAI 2016**

portant autorisation d'extension d'une place au sein du service d'appartement de Coordination Thérapeutique 1 rue Des Prés à Périgueux (24000) géré par l'Association Aurore

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

VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, notamment les articles L.313-1 à L.313-9 relatifs aux autorisations, l'article L.312-8 relatif à l'évaluation, les articles R.313-1 à R.313-10 relatifs aux dispositions générales des droits et obligations des établissements sociaux et médico-sociaux et les articles D.313-11 à D.313-14 relatifs aux contrôles de conformité des établissements ;

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

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

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

VU le décret n° 2006-556 du 17 mai 2006 relatif aux conditions d'organisation et de fonctionnement des structures dénommées « Lits Halte Soins Santé » ;

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

VU le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU le Schéma Régional d'Organisation Médico-sociale d'Aquitaine 2012-2016 ;

VU l'arrêté d'autorisation du Préfet de Dordogne, en date du 22 décembre 2006, portant création de 5 places d'Appartement de Coordination Thérapeutique à Brantôme, gérées par l'association AURORE ;

VU l'arrêté de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine du 24 août 2011 portant autorisation d'extension de 5 places portant la capacité du service d'appartement de Coordination Thérapeutique à 10 places ;

VU la demande présentée par l'association AURORE **en vue** de l'extension de 5 places d'Appartement de Coordination Thérapeutique ;

CONSIDERANT que l'extension permettrait d'accueillir des personnes issues des services de cancérologie conformément au plan cancer 2014-2019 ;

CONSIDERANT que les projets d'extension de capacité des établissements et services médico-sociaux ne doivent pas excéder une capacité de dix places et doivent être inférieurs à un seuil de 30 % de la capacité autorisée ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la campagne budgétaire 2015 des établissements accueillant des personnes confrontées à des difficultés spécifiques, des créations de lits d'Appartement de Coordination Thérapeutique ont été attribuées à la région Aquitaine au titre des mesures nouvelles 2015 ;

SUR proposition de Madame la Directrice de la Délégation Départementale de la Dordogne ;

A R R E T E

ARTICLE PREMIER – L'autorisation prévue à l'article L313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles est accordée à l'association AURORE en vue de l'extension d'une place au sein du service d'appartement de Coordination Thérapeutique 1 rue des Prés à Périgueux (24000) géré par l'Association Aurore.

La capacité globale est donc portée à 11 places.

ARTICLE 2 – Conformément à l'article L.313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles, la présente autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 22 décembre 2006. Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée à l'article L312-8 du Code de l'Action Sociale et des Familles, au moins deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 3 – La présente autorisation sera caduque en application de l'article L.313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles, si elle n'a pas reçu un commencement d'exécution dans un délai de 3 ans suivant sa date de notification.

ARTICLE 4 – La mise en œuvre de la présente autorisation est subordonné au résultat de la visite de conformité de la structure mentionnée à l'article L.313-6 du Code de l'Action Sociale et des Familles, dans les conditions prévues par les articles D.313-11 à D.313-14 du même code.

ARTICLE 5 – Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'établissement par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation, doit être porté à la connaissance de l'autorité compétente, en vertu de l'article L313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord de l'autorité compétente concernée.

ARTICLE 6 – Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (F.I.N.E.S.S) de la façon suivante :

Entité juridique : Association AURORE
1 rue Emmanuel Chauvrière 75015 Paris

N° FINESS : 75 071 936 1
N° SIREN : 775 684 970

Code statut juridique : 61 Association loi 1901 reconnue d'utilité publique

Entité établissement : ACT Périgueux (Appartement de Coordination Thérapeutique)
Chemin Fontaine des malades 24000 Périgueux

N° FINESS : 24 001 232 8

Code catégorie : 165 ACT capacité : 11

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
507	Hébergement médico-social personnes en difficultés spécifiques	37	Accueil et prise en charge en appartement thérapeutique	430	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san SAI	11

ARTICLE 7 – Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de faire l'objet :

- soit d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- soit d'un recours hiérarchique devant la Ministre des Affaires Sociales et de la Santé ;
- soit d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 8 – Le Directeur de l'Offre de Soins et de l'Autonomie, la Directrice de la Délégation Départementale de la Dordogne sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région.

Fait à Bordeaux, le 30 MAI 2016

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



Michel LAFORCADE

ARS ALPC

R75-2016-05-30-001

DOC-association de soutien de la Dordogne

*Arrêté n°2016-23 du 30 mai 2016 portant extension d'un Lit Halte Soins Santé (LHSS) à
Périgueux géré par l'Association de Soutien de la Dordogne*

ARRETE n° 2016-23 du **30 MAI 2016**

portant extension d'un Lit Halte Soins Santé (LHSS) à Périgueux (24000) géré par l'Association de Soutien de la Dordogne

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

VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, notamment les articles L.313-1 à L.313-9 relatifs aux autorisations, l'article L.312-8 relatif à l'évaluation, les articles R.313-1 à R.313-10 relatifs aux dispositions générales des droits et obligations des établissements sociaux et médico-sociaux, les articles D.313-11 à D.313-14 relatifs aux contrôles de conformité des établissements et les articles D.312-176 à D.312-176-4 relatifs aux structures « lits halte soins santé » ;

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

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

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

VU le décret n° 2006-556 du 17 mai 2006 relatif aux conditions d'organisation et de fonctionnement des structures dénommées « Lits Halte Soins Santé » ;

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

VU le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU le Schéma Régional d'Organisation Médico-sociale d'Aquitaine 2012-2016 ;

VU l'arrêté de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine en date du 22 octobre 2010 autorisant l'Association de Soutien de la Dordogne sise 11 rue Louis Blanc à Périgueux à créer 5 lits halte soins santé à Périgueux ;

VU la demande présentée par l'association de soutien de la Dordogne en vue de l'extension de 2 lits Halte soins Santé (LHSS) situés 11 rue Louis Blanc à Périgueux (24000) portant la capacité globale de la structure à 6 lits ;

CONSIDERANT l'augmentation des demandes d'admission en LHSS et la difficulté rencontrée par la structure pour y répondre notamment dans les délais impartis ;

CONSIDERANT que les projets d'extension de capacité des établissements et services médico-sociaux ne doivent pas excéder une capacité de dix places et doivent être inférieurs à un seuil de 30 % de la capacité autorisée ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la campagne budgétaire 2015 des établissements accueillant des personnes confrontées à des difficultés spécifiques, des créations de lits LHSS ont été attribuées à la région Aquitaine au titre des mesures nouvelles 2015 ;

SUR proposition de Monsieur le Directeur de la Délégation Départementale de la Gironde ;

ARRETE

ARTICLE PREMIER – L'autorisation prévue à l'article L313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles est accordée à l'association de soutien de la Dordogne en vue de l'extension d'1 lit de la structure « Lits Halte Soins Santé » sise 11 rue Louis Blanc à Périgueux (24000).

La capacité globale est donc portée à 6 lits.

ARTICLE 2 – Conformément à l'article L.313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles, la présente autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 22 avril 2010. Son renouvellement sera subordonné aux résultats des deux évaluations externes mentionnées à l'article L.312-8 du Code de l'Action Sociale et des Familles, dans les conditions fixées par l'article D312-205 du CASF, la première 7 ans après la date de l'autorisation et la deuxième au plus tard deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 3 – La présente autorisation sera caduque en application de l'article L.313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles, si elle n'a pas reçu un commencement d'exécution dans un délai de 3 ans suivant sa date de notification.

ARTICLE 4 – La mise en œuvre de la présente autorisation est subordonnée au résultat de la visite de conformité de la structure mentionnée à l'article L.313-6 du Code de l'Action Sociale et des Familles, dans les conditions prévues par les articles D.313-11 à D.313-14 du même code.

ARTICLE 5 – Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'établissement par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation, doit être porté à la connaissance de l'autorité compétente, en vertu de l'article L313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord de l'autorité compétente concernée.

ARTICLE 6 – Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (F.I.N.E.S.S) de la façon suivante :

Entité juridique : Association de Soutien de la Dordogne

61 rue Lagrange Chancel 24000 Périgueux

N° FINESS : 24 000 141 2

N° SIREN : 319 641 890

Code statut juridique : 60 Association loi 1901 non reconnue d'utilité publique

Entité établissement : Lits Halte Soins Santé
Unité ULHSS 11 rue Louis Blanc 24000 Périgueux

N° FINESS : 24 001 424 1

Code catégorie : 180 LHSS capacité : 6

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
507	Hébergement médico-social personnes en difficultés spécifiques	11	Hébergement complet internat	840	Personnes sans Domicile	6

ARTICLE 7 – Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de faire l'objet :

- soit d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- soit d'un recours hiérarchique devant la Ministre des Affaires Sociales et de la Santé ;
- soit d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 8 – Le Directeur de l'Offre de Soins et de l'Autonomie, la Directrice de la Délégation Départementale de la Dordogne sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région.

Fait à Bordeaux, le 30 MAI 2016

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



Michel LAFORCADE

DREAL

R75-2016-06-02-001

Décision de subdélégation n°2016-08 de M. Patrice Guyot,
directeur de la DREAL de la région ALPC, donnant
délégation de signature, à certains agents placés sous son
autorité en matière d'ordonnancement secondaire

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement de la région
Aquitaine Limousin Poitou-Charentes

SUBDELEGATION DE SIGNATURE
pour l'exercice de la compétence d'ordonnateur secondaire
au titre du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif
à la gestion budgétaire et comptable publique, et pour l'exercice de
la compétence de représentant du pouvoir adjudicateur

Décision n° 2016 - 08
du Directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes

Le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

VU le code des marchés publics ;

VU l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics

VU le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics

VU la loi organique n°2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances ;

VU la loi n°82 n°213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et notamment son article 34 ;

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

VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

VU l'arrêté ministériel du 1^{er} janvier 2016 nommant M. Patrice GUYOT, directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté préfectoral n°2016-04 en date du 4 janvier 2016 portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à M. Patrice GUYOT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté préfectoral n°2016-016 du 5 janvier 2016 portant organisation de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

DECIDE

Section I : subdélégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire

Article 1^{er}: subdélégation de signature en qualité de responsable du budget opérationnel de programme (RBOP) régional délégué est donnée à :

- Christian MARIE, directeur régional délégué,
- Laurent PAILLARD, directeur adjoint
- Bruno PEZIN, adjoint au directeur,

à effet de signer toute pièce relative à l'exercice de la compétence d'ordonnateur secondaire en qualité de RBOP régional délégué, selon l'ensemble des dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral susvisé pour les programmes énumérés ci-après, ainsi qu'à effet de signer les pièces comptables et documents relatifs aux subdélégations d'autorisations d'engagement et redistributions de crédits de paiement :

- BOP 217 : conduite et pilotage des politiques de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer ;
- BOP 207 : sécurité et éducation routières ;
- BOP 203 : infrastructures et services de transport ;
- BOP 205 : Sécurité et affaires maritimes, pêche et aquaculture
- BOP 113 : paysage, eau et biodiversité ;
- BOP 135 : urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ;
- BOP 181 : prévention des risques.

Article 2 : subdélégation de signature est également donnée en tant que référent de BOP à :

- Marie-Isabelle ALLOUCH (BOP 135)
- Gilles PAQUIER (BOP 203 et 207)
- Pierre-Paul GABRIELLI (BOP 181)
- Sylvie LEMONNIER (BOP 113)
- Lydie LAURENT (BOP 205)
- Isabelle BOUVET (BOP 217 - CPPEDMD)

à effet de signer pour l'ensemble des actions découlant de la fonction de référent de budget opérationnel délégué (hors décision de subdélégation de crédits).

Article 3: subdélégation de signature est donnée en matière d'ordonnancement secondaire tant en dépenses qu'en recettes et pour l'ensemble des opérations découlant de la fonction de responsable d'Unité Opérationnelle (RUO) à :

- Christian MARIE, directeur régional délégué, pour l'ensemble des BOP
- Laurent PAILLARD, directeur adjoint et Bruno PEZIN, adjoint au directeur, pour le programme BOP 217 : conduite et pilotage des politiques de l'écologie, du développement et de la mobilité durables;
- Philippe ROUBIEU, directeur adjoint, pour les programmes énumérés ci après,
 - BOP 207 : sécurité et éducation routières ;
 - BOP 203 : infrastructures et service de transport ;
 - BOP 205 : Sécurité et affaires maritimes, pêche et aquaculture ;
 - BOP 135 : urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ;
 - BOP 217 : commissariat général au développement durable ;
- Jacques REGAD, directeur adjoint, pour les programmes énumérés ci après,
 - BOP 113 : paysage, eau et biodiversité ;
 - BOP 217 : commissariat général au développement durable ;
- Marie-Françoise BAZERQUE, directrice adjointe, pour les programmes énumérés ci après,
 - BOP 181 : prévention des risques ;
 - BOP 174 : énergie, climat, après-mines ;
 - BOP 217 : commissariat général au développement durable ;

aux référents des services métiers désignés ci-après :

- Sylvie LEMONNIER pour le BOP 113,
- Marie-Isabelle ALLOUCH pour le BOP 135,
- Thibaud DESBARBIEUX pour le BOP 174,
- Pierre-Paul GABRIELLI pour le BOP 181,
- Gilles PAQUIER pour le BOP 203 et pour le BOP 207,
- Lydie LAURENT pour le BOP 205,
- Véronique LAGRANGE pour le BOP 217 – CGDD,
- Véronique LAGRANGE pour le BOP 217 – CPPEDMD (action 1 HT2),
- Sandrine JOYEUX pour le BOP 217 CPPEDMD (actions 2, 3 et 5 HT2 et hors PSOP T2),
- Philippe RENAUD pour le BOP 217 CPPEDMD (PSOP T2),

à effet de signer toute pièce en qualité d'ordonnateur secondaire, en qualité de RUO régionale, selon l'ensemble des dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral susvisé.

Article 4 : subdélégation de signature est également donnée en matière d'ordonnancement secondaire tant en dépenses qu'en recettes et pour l'ensemble des opérations découlant de la fonction de responsable d'Unité Opérationnelle (RUO) aux autres agents désignés ci-après :

Pour les services localisés à Bordeaux

Pour le BOP 174 ; Service climat-énergie (SCE) :

- Alain LEMAINQUE, chef de service ; Christophe COMMENGE, adjoint au chef de service ; en cas d'empêchement, Patrick BERNE, responsable de la division construction durable

Pour le BOP 203 et le BOP 207 ; Service mobilité, transports, infrastructures (SMTI) :

- Pierre-Paul GABRIELLI, chef de service ; Laurent SERRUS, adjoint au chef de service ; et en cas d'empêchement, Béatrice BONNICHON-DAUBINS, chef de la division infrastructures, Odile LASNIER, responsable de l'unité support infrastructures, Gilles PINEL, chef de la division transports ;

Pour ce qui concerne les titres de recouvrement des cotisations dues par les transporteurs, loueurs et auxiliaires pris pour le fonctionnement des organismes consultatifs de transport, délégation est également donnée à Jean-François ELION, chef de l'unité registre des transports.

Pour le BOP 113 ; Service patrimoine, eau et biodiversité (SPREB) :

- Sylvie LEMONNIER, chef de service ; Jonathan LEMEUNIER, chef de service adjoint ; et en cas d'empêchement, Frank BEROUD, chef de la division eau et ressources minérales, Yann DE BEAULIEU, chef de la division continuité écologique et gestion des espèces, Sophie AUDOUARD, chef de la division milieux naturels et paysage.

Pour les BOP 181 et 174 ; Service prévention des risques (SPR) :

- Thibaud DESBARBIEUX, chef de service ; Hervé PAWLACZYK, chef de service adjoint, Colette BOUSSILLON, responsable du bureau administratif.

Pour ce qui concerne les actes relatifs au Fonds de prévention des risques naturels majeurs, délégation est également donnée à Thibault DESBARBIEUX et Hervé PAWLACZYK.

Pour le BOP 135 ; Service aménagement et logement durables (SALD) :

- Marion LACAZE, chef de service par intérim ; en cas d'empêchement, Olivier PEYRELONGUE, chef de la division habitat et logement, et Agnès BESSIERES, chef de la division planification territoriale, aménagement et ville durable.

Pour le BOP 217 – CGDD ; Mission connaissance et évaluation (MCE) :

- Lydie LAURENT, chef de mission ; Patrice DUBOIS, adjoint au chef de mission ; Patrice GREGOIRE, chef du pôle évaluation et appui à l'autorité environnementale.

Pour les BOP 217 CGDD et BOP 217 CPPEDMD (action 1) ; Mission promotion des partenariats et du développement durable (MPPDD) :

- Gilles GARCIA, chef de mission

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission appui au pilotage (MAP) :

- Pierre QUINET chef de mission ; Sylvain LABORDE, adjoint au chef de mission ; en cas d'empêchement, Anthony LE ROUSIC, responsable du pôle stratégie et GPEEC ;

Pour le BOP 217 ; CPPEDMD - Pôle support intégré (PSI) :

- Michel DUZELIER, responsable du PSI ; Sylvain DIEMER, adjoint au responsable du PSI ; Hugues COLLIN, chef du CPCM notamment pour tous les actes de perception de la DREAL, et, chacun dans son domaine de compétence, Alain DANIEL, chef du Pôle Ressources Humaines ; Didier HUAULMÉ, chef du pôle informatique et logistique ; Jean-Louis CHIOZE, chef de l'unité informatique ; Christophe MARCADET, chef de l'unité Conditions et Outils de Travail ; Matthieu CAMELOT, chef du pôle juridique ; Martine LOUVEAU, chef du pôle documentation communication ;

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Secrétariat Général :

- Laurent BORDE, secrétaire général ; Sylvie GUERIN, secrétaire générale adjointe ; Romain VACHON, responsable de la division appui stratégique et communication, Séverine GODIN, responsable de la division moyens matériels et modernisation, Martine PONCIN, gestionnaire de crédits.

Pour les services localisés à Poitiers

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission Communication documentation

- Pierre-Emmanuel VOS, Chef de Mission

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission Stratégie, Performance et Qualité

- Isabelle BOUVET, Chef de Mission ; Christophe PICOULET, adjoint au chef de Mission

Pour le BOP 217 CGDD ; Mission développement durable

- Christine BERTHOMÉ, Chef de Mission

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Secrétariat Général

- Philippe RENAUD, Secrétaire Général ; Sylvie BARRIÈRE-GRIAS, Secrétaire Générale adjointe ; Dolorès PINARD, responsable de l'unité logistique ; Laurence AUCHER, responsable du PSI GA Paye et Laurence DESCROIX, adjointe de la responsable du PSI GA Paye pour signer les états GEST (éléments de la liquidation de la paye donnés aux comptables), ainsi que les cessations de paiement (CCP) et les titres de perception concernant les agents

Pour les BOP 217 CGDD et BOP 217 CPPEDMD (action 1) ; Service Connaissance des Territoires et Evaluation

- Didier CAISEY, Chef de service ; Michaële LE SAOUT, adjointe au chef de service; Agnès CHEVALIER, responsable de la division connaissance et analyse des territoires, Yves DUMONT, chef de la division valorisation et analyse statistiques, Rémi ROUILLAT, chef de la division partenariats et développement durable.

Pour le BOP 135 ; Service Énergie, Climat, Logement, Aménagement

- Agnès BOUAZIZ, Chef de service par intérim et chef de la division aménagement et urbanisme ; Arnaud VALADIER, responsable de la mission aménagement littoral ; Jacky BROSSEAU, chef de la division habitat, logement et cohésion sociale ; Nathalie LOOTVOET, chef de la division bâtiment durable; Bernard LIZOT, chef de la division énergie, climat et qualité

Pour le BOP 181 ; Service Risques technologiques et naturels

- Hubert VIGOUROUX, Chef de service, Hervé DUPOUY, Chef de division risques naturels et adjoint au chef de service, Christian BROUSSE, chef de centre coordonnateur hydrométrie, Patrick KOHLER, adjoint au chef de division risques naturels, Fabrice HERVE, chef de la division risques chroniques santé environnement

Pour les BOP 203 et 207 ; Service Infrastructures et Transport

- Gilles PAQUIER, Chef de service ; Stéphane MORANÇAIS, chef de la division multimodalités et sécurité routière ; Hervé PASCAL, chef de la division régulation et contrôles des transports ; Philippe LANDAIS, chef de la division maîtrise d'ouvrage ; David ZANARDELLI, chef de la division programmation budget méthode ; Claudine DUPONT ; Aurélie RENOUST; Pascal COSTA, responsable d'opérations; Gina AUGRY, responsable d'unité finance comptabilité ;

Pour la certification du service fait : Delphine ARBELLOT DE VACQUEUR, Corinne BRIAND,

Pour le BOP 113 ; Service Nature, Site et Paysage

Pierrick MARION, Chef de service ; Patrick BARNET, adjoint au chef de service ; Alain VÉROT, chef de division nature, sites, paysages.

Pour les services localisés à Limoges

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission Pilotage de la Performance

- Sandrine JOYEUX, chef de la mission pilotage de la performance

Pour les BOP 217 CGDD et 217 CPPEDMD (action 1) ; Mission Promotion du Développement Durable

- Véronique LAGRANGE, Chef de la mission promotion du développement durable ; Patrice DELBANCUT, adjoint au chef de service

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Secrétaire Général

- Serge MARCILLY, Secrétaire général ; Jean HUART, adjoint au secrétaire général chargé des PSI ; Danièle CARRIER, responsable du SG Unité de gestion de proximité

Pour le BOP 113 ; Service Valorisation, évaluation des ressources et patrimoines naturels

- Stéphane ALLOUCH, Chef du service valorisation, évaluation des ressources et patrimoines naturels ; Bruno MOINE, adjoint au chef de service ; Bruno LIENARD, adjoint au chef de service

Pour le BOP 181; Service de Prévention des Pollutions, des Risques et du Contrôle des Transports

- Christian BEAU, Chef du service de prévention des pollutions, des risques et du contrôle des transports ; Christian CORNOU, adjoint au chef de service

Pour le BOP 203; Service de Prévention des Pollutions, des Risques et du Contrôle des Transports

- Daniel VERGNENEGRE, responsable de la cellule contrôle des transports.

Pour le BOP 217 CGDD ; Service de Stratégie Régionale du Développement Durable

- Patricia BOURGEOIS, chef de service par intérim

Pour les BOP 203 et 207 ; Service des Transports et Mobilités Durables

- Marie-Isabelle ALLOUCH, Chef du service des transports et mobilités durables ; Guy GAZEAU, adjoint au chef de service

Pour le BOP 135 ; Service Construction, Habitat et Logement Durables

- Guillaume BOURJOL, Chef du Service construction, habitat et logement durables ; Bernard FOURNET, adjoint au chef de service

à effet de signer toute pièce en qualité d'ordonnateur secondaire, en qualité de RUO régionale, selon l'ensemble des dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral susvisé.

Article 5 : subdélégation de signature en qualité d'ordonnateur secondaire délégué (OSD) est donnée à :

- Laurent PAILLARD, directeur adjoint, Bruno PEZIN, adjoint au directeur
- Philippe RENAUD, secrétaire général (site de Poitiers)
- Serge MARCILLY, secrétaire général (site de Limoges)
- Laurent BORDE, secrétaire général (site de Bordeaux)
- Dolorès PINARD, responsable de l'unité logistique, SG (site de Poitiers)

à effet de signer toute pièce relative à l'exercice de la compétence d'ordonnateur secondaire des dépenses de l'Etat en qualité de OSD dans le cadre des programmes suivants selon l'ensemble des dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral susvisé, pour les programmes énumérés ci-après :

- BOP 309 : entretien des bâtiments de l'Etat,
- BOP 333 : moyens mutualisés des administrations déconcentrées,

- BOP 723 : contribution aux dépenses immobilières.

Section II: subdélégation de signature en tant que représentant du pouvoir adjudicateur

Article 6 : Subdélégation de signature est donnée à :

- Christian MARIE, directeur régional délégué, pour l'ensemble des BOP
- Laurent PAILLARD, directeur adjoint et Bruno PEZIN, adjoint au directeur, pour le programme BOP 217 : conduite et pilotage des politiques de l'écologie, du développement et de la mobilité durables et de la mer ;
- Philippe ROUBIEU, directeur adjoint, pour les programmes énumérés ci après,
 - BOP 207 : sécurité et éducation routières ;
 - BOP 203 : infrastructures et service de transport ;
 - BOP 205 : Sécurité et affaires maritimes, pêche et aquaculture ;
 - BOP 135 : urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ;
 - BOP 217 : commissariat général au développement durable ;
- Jacques REGAD, directeur adjoint, pour les programmes énumérés ci après,
 - BOP 113 : paysage, eau et biodiversité ;
 - BOP 217 : commissariat général au développement durable ;
- Marie-Françoise BAZERQUE, directrice adjointe, pour les programmes énumérés ci après,
 - BOP 181 : prévention des risques ;
 - BOP 174 : énergie, climat, après-mines ;
 - BOP 217 : commissariat général au développement durable

à effet de signer pour tous les marchés et accords-cadres (y compris ceux initialement signés par le Préfet) :

- l'ensemble des actes liés à leur passation,
- l'ensemble des actes liés à leur exécution , sauf les actes ayant une incidence financière sur le contrat initial (avenants, décision de poursuivre), et dépassant les seuils de délégation.

Restent soumises au visa du DREAL avant la transmission pour signature au Préfet :

- l'approbation des documents liés à l'attribution des marchés et accords-cadres,
- l'approbation des actes ayant une incidence financière sur le contrat initial en cours d'exécution (avenants, décision de poursuivre) et dépassant les seuils de délégation.

Article 7 : Subdélégation de signature est également donnée à :

- Sylvie LEMONNIER (BOP 113)
- Marie-Isabelle ALLOUCH (BOP 135)
- Pierre-Paul GABRIELLI (BOP 181)
- Thibaud DESBARBIEUX (BOP 174)
- Gilles PAQUIER (BOP 203 et 207)
- Lydie LAURENT (BOP 205)
- Véronique LAGRANGE (BOP 217 – CGDD et BOP 217 CPPEDMD, action 1)
- Sandrine JOYEUX (BOP 217 - CPPEDMD)
- Philippe RENAUD (BOP 217 – CPPEDMD)

à effet de signer pour tous les marchés et accords-cadres (y compris ceux initialement signés par le Préfet) :

- l'ensemble des actes liés à leur passation,
- l'ensemble des actes liés à leur exécution , sauf les actes ayant une incidence financière sur le contrat initial (avenants,

décision de poursuivre), et dépassant les seuils de délégation.

Restent soumises au visa du DREAL avant la transmission pour signature au Préfet :

- l'approbation des documents liés à l'attribution des marchés et accords-cadres,
- l'approbation des actes ayant une incidence financière sur le contrat initial en cours d'exécution (avenants, décision de poursuivre) et dépassant les seuils de délégation.

Article 8 : Subdélégation de signature est également donnée :

à effet de signer pour tous les marchés et accords-cadres (y compris ceux initialement signés par le Préfet) :

- l'ensemble des actes liés à leur passation,
- l'ensemble des actes liés à leur exécution , sauf les actes ayant une incidence financière sur le contrat initial (avenants, décision de poursuivre), et dépassant les seuils de délégation.

Restent soumises au visa du DREAL avant la transmission pour signature au Préfet :

- l'approbation des documents liés à l'attribution des marchés et accords-cadres,
- l'approbation des actes ayant une incidence financière sur le contrat initial en cours d'exécution (avenants, décision de poursuivre) et dépassant les seuils de délégation.

Pour les services localisés à Bordeaux

Pour le BOP 174 ; Service climat-énergie (SCE) :

- Alain LEMAINQUE, chef de service ; Christophe COMMENGE, adjoint au chef de service ;

Pour le BOP 203 et 207 ; Service mobilité, transports, infrastructures (SMTI) :

- Pierre-Paul GABRIELLI, chef du service SMTI, Laurent SERRUS, adjoint au chef du SMTI, Béatrice BONNICHON-DAUBINS, chef de la division infrastructures, Gilles PINEL, chef de la division transports ;

Dans la limite de 25 000 € H.T : Philippe DARLES, Michel GARDERE, Marianne MIOSSEC, responsables d'opérations;

Pour le BOP 113 ; Service patrimoine, eau et biodiversité (SPREB) :

- Sylvie LEMONNIER, chef de service ; Jonathan LEMEUNIER, chef de service adjoint ;

Pour le BOP 181 et le BOP 174 ; Service prévention des risques (SPR) :

- Thibault DESBARBIEUX, chef de service ; Hervé PAWLACZIK, chef de service adjoint ;

Pour ce qui concerne les actes relatifs au Fonds de prévention des risques naturels majeurs, délégation est également donnée à Thibault DESBARBIEUX et Hervé PAWLACZIK.

Pour le BOP 135 ; Service aménagement et logement durables (SALD) :

- Marion LACAZE, chef de service par intérim ;

Pour le BOP 217 CGDD ; Mission connaissance et évaluation (MCE) :

- Lydie LAURENT, chef de mission ; Patrice DUBOIS, adjoint au chef de mission ;

Pour le BOP 217 CGDD et 217 CPPEDMD, action 1; Mission promotion des partenariats et du développement durable (MPPDD) :

- Gilles GARCIA, chef de mission

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission appui au pilotage (MAP) :

- Pierre QUINET chef de mission ; Sylvain LABORDE, adjoint au chef de mission ;

Pour le BOP 181, 113, 203 et 205 ; Mission zonale de défense et de sécurité (MZDS) :

- Nathalie HAMACEK, chef de mission, David GIMONET, adjoint au chef de mission ;

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Pôle support intégré (PSI) :

- Michel DUZELIER, responsable du PSI ; Sylvain DIEMER, adjoint au responsable du PSI ;

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Secrétariat Général :

- Laurent BORDE, secrétaire général ; Sylvie GUERIN, secrétaire générale adjointe ; Martine PONCIN, gestionnaire de crédits ;

Pour les services localisés à Poitiers

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission Communication documentation

- Pierre-Emmanuel VOS, Chef de Mission

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission Stratégie, Performance et Qualité

- Isabelle BOUVET, Chef de Mission ; Christophe PICOULET, adjoint au chef de Mission

Pour le BOP 217 CGDD ; Mission développement durable

- Christine BERTHOMÉ, Chef de Mission

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Secrétariat Général

- Philippe RENAUD, Secrétaire Général ; Sylvie BARRIÈRE-GRIAS, Secrétaire Général adjointe ;

Pour les BOP 217 CPPEDMD (action 1) BOP 217 CGDD ; Service Connaissance des Territoires et Evaluation

- Didier CAISEY, Chef de service ; Michaële LE SAOUT, adjointe au chef de service ;

Pour le BOP 135 ; Service Énergie, Climat, Logement, Aménagement

- Agnès BOUAZIZ, Chef de service par intérim et chef de la division aménagement et urbanisme

Pour le BOP 181 ; Service Risques technologiques et naturels

- Hubert VIGOUROUX, Chef de service, Hervé DUPOUY, Chef de division risques naturels et adjoint au chef de service,

Pour ce qui concerne les actes relatifs au Fonds de prévention des risques naturels majeurs, délégation est également donnée à Hervé DUPOUY

Pour les BOP 203 et 207 ; Service Infrastructures et Transport

- David ZANARDELLI, responsable de la division programmation budget méthode, Philippe LANDAIS, responsable de la division maîtrise d'ouvrage, Stéphane MORANCAIS, chef de la division multi-modalités et sécurité routière, Hervé PASCAL, chef de la division régulation et contrôles des transports .

Dans la limite de 25 000 € H.T : Claudine DUPONT ; Aurélie RENOUST ; Pascal COSTA, responsables d'opérations ; Gina AUGRY, responsable d'unité finance comptabilité ;

Pour le BOP 113 ; Service Nature, Site et Paysage

Pierrick MARION, Chef de service ; Patrick BARNET, adjoint au chef de service ;

Pour les services localisés à Limoges

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Mission Pilotage de la Performance

- Sandrine JOYEUX, chargée de la mission pilotage de la performance

Pour les BOP 217 CPPEDMD (action 1) et CGDD ; Mission Promotion du Développement Durable

- Véronique LAGRANGE, Chef de la mission promotion du développement durable ; Patrice DELBANCUT, adjoint au chef de service

Pour le BOP 217 CPPEDMD ; Secrétaire Général

- Serge MARCILLY, Secrétaire général ; Jean HUART, adjoint au secrétaire général chargé des PSI ;

Pour le BOP 113 ; Service Valorisation, évaluation des ressources et patrimoines naturels

- Stéphane ALLOUCH, Chef du service valorisation, évaluation des ressources et patrimoines naturels ; Bruno MOINE, adjoint au chef de service ; Bruno LIENARD, adjoint au chef de service

Pour les BOP 203 et 207 ; Service de Prévention des Pollutions, des Risques et du Contrôle des Transports

- Christian BEAU, Chef du service de prévention des pollutions, des risques et du contrôle des transports ; Christian

CORNOU, adjoint au chef de service,

Pour les BOP 217 CGDD ; Service de Stratégie Régionale du Développement Durable

- Patricia BOURGEOIS, chef de service par intérim

Pour le BOP 203 ; Service des Transports et Mobilités Durables

- Marie-Isabelle ALLOUCH, chef du service transports et mobilités durables, Guy GAZEAU, adjoint du service transports et mobilités durables,

Dans la limite de 25 000 € H.T : Michel BORCARD, Jean-Marc DARTOIS, responsables d'opérations.

Pour le BOP 135 ; Service Construction, Habitat et Logement Durables

- Guillaume BOURJOL, Chef du Service construction, habitat et logement durables ; Bernard FOURNET, adjoint au chef de service

1. Section III : subdélégation de signature en matière de traitements et salaires, notamment les documents de liaison avec les comptables assignataires.

Article 9 :

Pour les agents de la DREAL localisés à Bordeaux

délégation est donnée à Michel DUZELIER, responsable du PSI; Sylvain DIEMER, adjoint au responsable du PSI; Alain DANIEL, chef du pôle gestion des ressources humaines; Christine MARC, responsable de l'unité GAP/2; Valérie TEDDE, responsable de l'unité GAP/1.

Pour les agents de la DREAL localisés à Poitiers

délégation est donnée à Philippe RENAUD, secrétaire général ; Sylvie BARRIERE-GRIAS, secrétaire générale adjointe ; Laurence AUCHER, responsable de PSI GA/Paye; Laurence DESCROIX, adjointe de la responsable de PSI GA/Paye

Pour les agents de la DREAL localisés à Limoges

délégation est donnée à Serge MARCILLY, secrétaire général ; Jean HUART, adjoint au secrétaire général chargé des PSI.

Article 10 : sont exclus de la présente délégation :

- les décisions motivées de ne pas se conformer à l'avis préalable défavorable du contrôleur budgétaire en région en matière d'engagement des dépenses,
- les ordres de réquisition du comptable public assignataire.

Article 11 : La présente subdélégation sera transmise à la préfecture de région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, à la Direction régionale des finances publiques Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes et aux comptables assignataires : direction départementale des finances publiques de la Charente-Maritime, direction départementale des finances publiques de la Dordogne et direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne.

Article 12 : La décision n° 2016-02 du 14 janvier 2016 portant subdélégation de signature pour l'exercice de la compétence d'ordonnateur secondaire, prise par le directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement est abrogée.

Article 13 : Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

À Poitiers, le

- 2 JUIN 2016

Le Directeur Régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Aquitaine-
Limousin-Poitou-Charentes


Patrice GUYOT

9

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-02-002

Arrêté modificatif de l'arrêté du 11 mars 2016 portant sur
la composition du CA de l'EPFE PC - 02 06 16



PRÉFET DE LA REGION AQUITAINE – LIMOUSIN – POITOU-CHARENTES

SECRETARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES

ARRÊTÉ

du 2 juin 2016

**modifiant l'arrêté du 11 mars 2016 portant publication de la liste nominative
des membres du conseil d'administration de l'établissement public foncier
de Poitou-Charentes**

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES
PREFET DE LA GIRONDE

Vu le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 5.

Vu l'arrêté n°67/SGAR/2015 du 1^{er} juin 2015 portant publication de la liste nominative des membres du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes.

Vu l'arrêté de la Ministre du logement et de l'habitat durable du 19 février 2016.

Vu l'arrêté du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales du 10 mars 2016.

Vu l'arrêté du Ministre des finances et des comptes publics du 25 février 2016.

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil régional d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du 21 mars 2016.

Vu la délibération du conseil de la Communauté d'agglomération de Saintes du 14 avril 2016.

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil départemental de la Vienne du 12 mai 2016.

Vu la délibération du conseil de la Communauté d'agglomération de La Rochelle du 26 mai 2016.

Vu l'arrêté préfectoral du 11 mars 2016 portant publication de la liste nominative des membres du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes.

Sur proposition du Secrétaire général pour les affaires régionales de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

ARRETE

Article 1^{er} : La composition du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes est modifiée comme suit :

1. Représentants du Conseil régional Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes :

Mme Laurence Rouede, conseillère régionale, remplace Mme Françoise Mesnard en tant que titulaire.

Mme Françoise Mesnard, conseillère régionale, est la suppléante de M. Jean-Françoise Macaire, titulaire.

M. Jonathan Munoz, conseiller régional, est le suppléant de M. Jean-François Dauré, titulaire.

M. William Jacquillard, conseiller régional, est le suppléant de Mme Laurence Rouede, titulaire.

M. Gérard Vandenbroucke, vice président, est le suppléant de M. Pascal Duforestel, titulaire.

M. Philippe Rabit, conseiller régional, est le suppléant de M. Bruno Drapron, titulaire.

M. Jean Romée Charbonneau, conseiller régional, est le suppléant de M. Jean-Marc de Lacoste Lareymondie, titulaire.

2. Représentants des conseils départementaux :

M. Bruno Belin, président du Conseil départemental de la Vienne, remplace M. Dominique Clément en tant que titulaire.

3. Représentants des communautés d'agglomération :

M. Roger Gervais, vice-président de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, remplace M. Jean-François Vatré en tant que titulaire, et M. Antoine Grau, vice-président de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, remplace M. Roger Gervais en tant que suppléant.

M. Patrick Simon, vice-président de la Communauté d'agglomération de Saintes, remplace M. Jean-Philippe Machon en tant que titulaire, et Mme Céline Viollet, vice-présidente de la Communauté d'agglomération de Saintes, remplace M. Patrick Simon en tant que suppléante.

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le **2 JUIN 2016**

Le Préfet de région

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOEF

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-003

B 2016-21-Approbation du projet : avenant n°4 à la
Convention opérationnelle n°CP 17-10-014 entre la
Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération
de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
(Opération de logements et centre-bourg)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Opération de logements et centre-bourg)

Description du contexte :

L'EPF accompagne la commune dans le cadre de deux conventions qui concernaient initialement deux sites partiellement maîtrisés par la collectivité. L'EPF s'est porté acquéreur des emprises nécessaires et une première emprise a été cédée après consultation d'opérateurs. Une seconde emprise a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs qui doit très prochainement se traduire par une promesse de vente avec l'opérateur retenu par la commune.

La présente convention concernait l'emprise qui a été cédée. Elle a cependant été prolongée pour permettre d'envisager l'acquisition d'un foncier stratégique. Celui-ci reste en attente mais un autre foncier stratégique sur la rue principale pourrait être mobilisé.

Il est donc proposé de modifier le périmètre de la convention pour y inclure cette emprise.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 29 décembre 2010, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : Requalification du centre bourg**
 - Signature initiale : **29/12/2010**.
 - Echéance : **30/07/2018**.
 - Montant maximal : **1 000 000,00 €**
 - Dépenses effectuées : **654 025,70 €**
 - Cessions effectuées : **653 525,68 €**
 - Dépenses en stock : **500,02 €**
- Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €*
- Surfaces : **1946 m²** dont **0 m²** restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet : **Opération de logements et centre-bourg**

- Montant : **inchangé**

- Durée : **inchangée**

- Périmètres :

Périmètre d'études :

Enveloppe urbaine

Périmètre de veille :

Modifié autour du site ajouté en périmètre de réalisation

Périmètre de réalisation :

Restreint au site situé sur la rue principale

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes

**AVENANT N°4
CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »**

N° CP 17 - 10 - 014

ENTRE

**LA COMMUNE
DE PUILBOREAU**

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

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

Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à – 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du,
Ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2015,

Ci-après dénommée « **la CdA** » ;

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 – 2015 –50 en date du 16 juin 2015,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Avenant n°3 à la Convention adhésion-projet Puilboreau « requalification du centre bourg » n° CP 17-10-014
Juin 2015

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre, et l'a cédé au bailleur social la SA Le Foyer en juillet 2015, qui y construit actuellement un programme d'environ 21 logements avec commerces en pied d'immeuble et comprenant 50% de logements sociaux.

La Commune de PUILBOREAU souhaite poursuivre ses réflexions tendant à la requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de l'église).

Les conclusions des études qu'elle avait mené doit permettent d'envisager :

- la recomposition des espaces autour de l'église
- la réalisation d'un accès Ouest/Est
- la création d'un espace convivial en retrait des nuisances de la rue de la République
- en « appui » de cette place ou à proximité, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de surfaces de commerce et de logements.

La cohérence de ce projet nécessite toutefois la maîtrise foncière de différentes parcelles situées dans ce secteur, complémentarément au travail mené pour la sortie du projet en cours de construction. Dans ce cadre, l'EPF et la commune ont travaillé à l'élaboration d'un projet portant sur le café situé rue de la république, en lien avec le local du coiffeur ; cependant les conditions de réalisation ne sont pas à ce jour réunies pour permettre sa réalisation.

Une opportunité d'acquisition d'un bien situé à proximité immédiate se présente à l'occasion du règlement d'une succession, et dont le foncier d'environ 704 m² pourrait permettre la réalisation d'une opération de densification.

La Commune souhaite par conséquent que l'EPF intervienne afin d'analyser l'intérêt de ce foncier et l'acquière le cas échéant, afin d'y faire émerger un projet de logements comprenant 33% de logements sociaux.

De même, un périmètre d'études est intégré au périmètre de convention afin de se donner la possibilité d'analyser plus avant si nécessaire, certains ilots à maîtriser dans le centre-bourg de Puilboreau faisant l'objet d'opportunités.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier le périmètre de convention afin de prendre en compte ces nouveaux besoins.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux propriétés intégrées au périmètre vert sur la carte en annexe. Ce périmètre pourra éventuellement être complété suite à l'étude de gisements fonciers.

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.

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

Ce périmètre correspond aux propriétés intégrées au périmètre rouge sur la carte en annexe. Ce périmètre pourra être complété suite à l'étude de gisements fonciers.

Projet : les parcelles cadastrées AB146 et 162 font l'objet d'une succession et sont proposées dans ce cadre à la mairie, qui envisage de développer sur cette unité foncière une opération d'habitat comprenant 33% de logements sociaux.

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

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

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

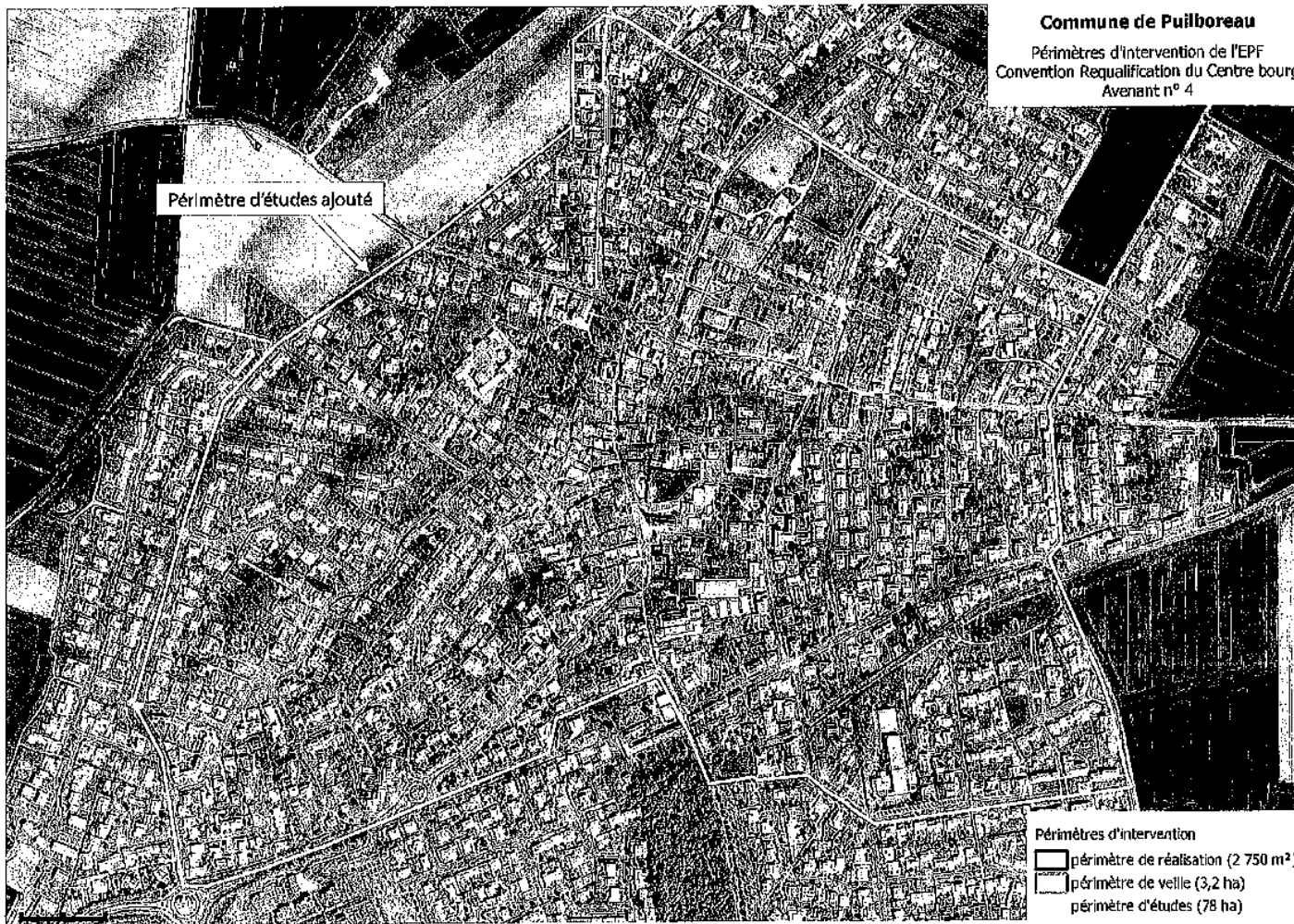
La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

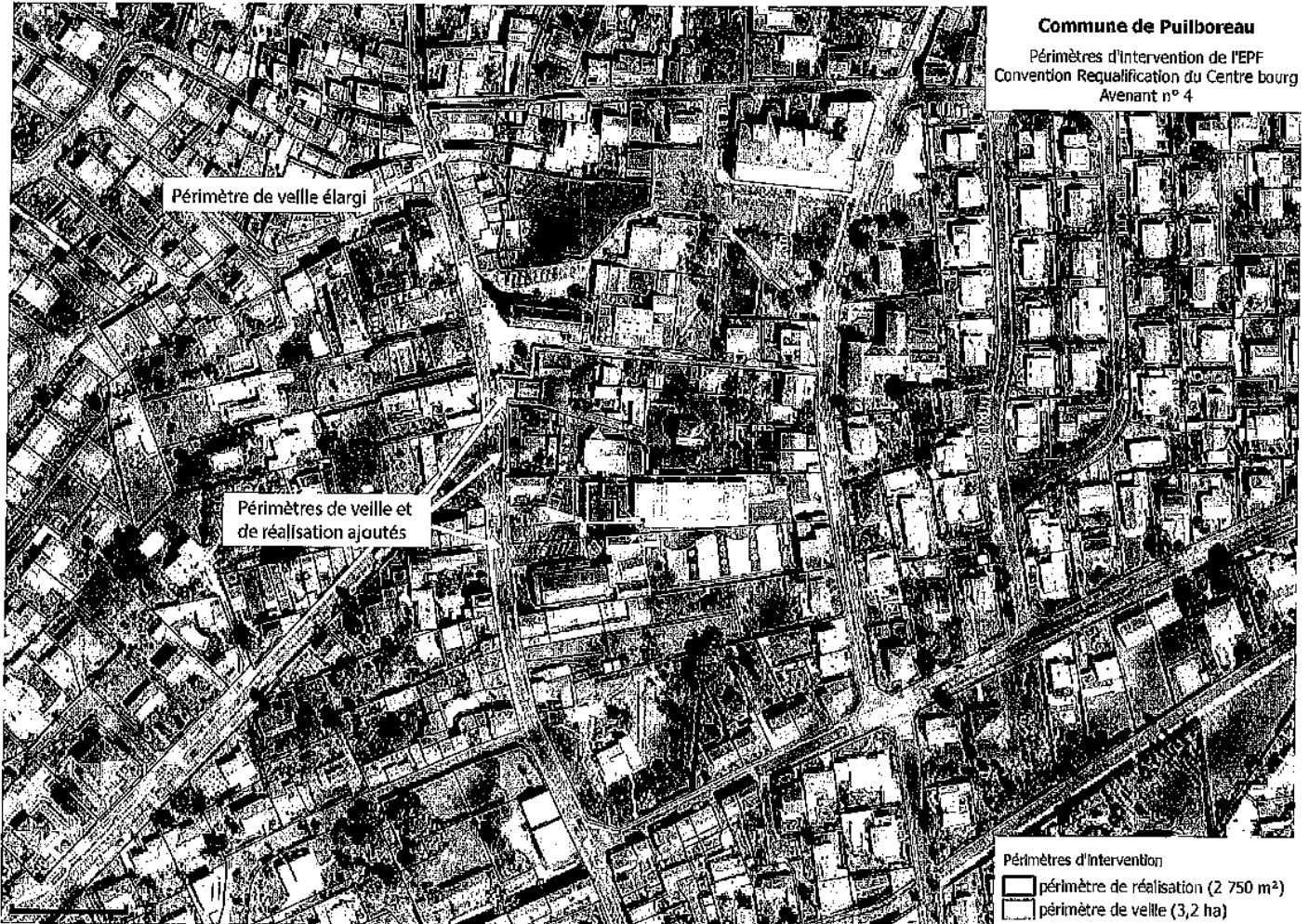
Jean-François FOUNTAINE

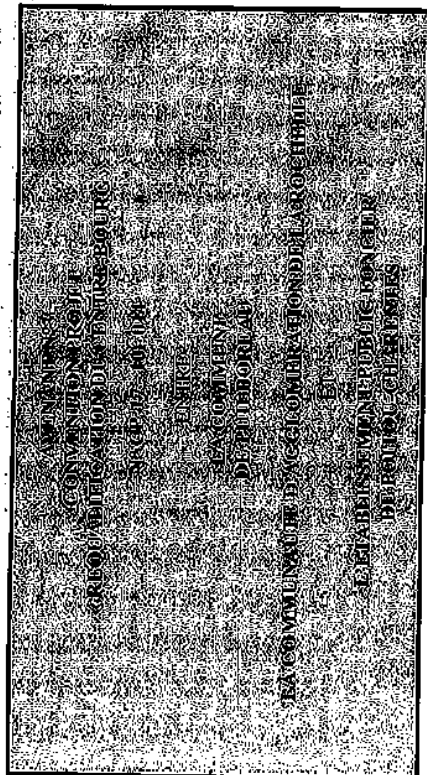
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2016

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 – 10 – 014, avenants 1, 2 et 3.

Avenant n°3 à la Convention adhésion-projet Puilboreau « requalification du centre bourg » n° CP 17-10-014
Juin 2015







Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à - 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Jean-François VAIRÉ, son maire, émanant habilité par la délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 2015, Ci-après dénommée « la collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FONTAINE, son Président, émanant habilité par délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2015, Ci-après dénommée « la CDA » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 85011 POITIERS cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA - 2015 -59 en date du 10 juin 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Avenant n°4 à la Convention additionnelle Puilboreau et qualification du centre bourg n° CP 17-10-014 du 14 juin 2015

Handwritten initials: B JV

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (numéro n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la reconquête des espaces autour de l'église.

A ce jour, l'EPF s'est porté acquiescent au périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site. Le délai contractuel maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, soit 36 mois (avenant n°1) devait s'achever en décembre 2014.

En 2014, la commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la S.A.L.E. Poyer comme lauréat. Toutefois, les délais liés au dépôt du permis de construire ont permis un retard du fait de la programmation des cahiers techniques de voirie, de voirie, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recours à décembre 2014. La cession du foncier à l'opérateur est désormais prévue d'ici le 3 juillet 2015 comme le prévoit le protocole signé, afin que les travaux de démolition puissent être effectués avant l'été et que démarre la construction de l'immeuble en septembre 2015.

Cependant, une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée en mairie le 26 mai 2015 concernant la vente d'un bien situé en périmètre de veille de la présente convention et qui n'a pu être acquis à ce jour, malgré les négociations qui se sont déroulées avec le propriétaire depuis 2011. L'acquisition de ce bâtiment par l'EPF permettrait de poursuivre le démarrage engagé par la Commune et l'EPF, en terme de développement de l'offre commerciale de centre-bourg et de logements abordables et localisés, conformément aux besoins de la commune qui sont d'offrir davantage de logements de ce type situés au plus proches des services de proximité, à destination des personnes âgées et des ménages de petites tailles de manière générale.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution et d'ajuster l'enveloppe financière de la convention à ces nouveaux besoins. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle devient aussi signataire et les éléments relatifs à la convention citée sont ajoutés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

Cet article vient modifier l'article 16 de la convention initiale. La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la prochaine acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens compris, à compter du premier paiement effectué ou de la première consignation des indemnités d'expropriation. Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement caduque 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 opération jugée à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF recouvre le propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

ARTICLE 2. - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 14 de la convention initiale. Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLIONS D'EUROS hors taxe (1 000 000€ 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.

Avenant n°4 à la Convention additionnelle Puilboreau et qualification de centre bourg n° CP 17-10-014 du 14 juin 2015

Handwritten initials: B JV

Les autres dispositions de la convention CP-17-10-014 et de l'avenant n° 1 et 2 demeurent inchangées

ARTICLE 3. - INSERTION DES ELEMENTS RELATIFS A LA CONVENTION CADRE

Il est nécessaire d'insérer un paragraphe relatif à la convention cadre.

En conséquence, à la fin de l'article 1 est inséré un article 1.1 rédigé comme suit :

Article 3.1. - Rappel de la convention cadre relative à la programmation de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-09-001 signée le 05 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 28 septembre 2009.

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 des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de zones urbaines dégradées ou en perte d'attractivité. L'intensification de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envisagé des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un manque de marchés 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 et compris en demande sociale.

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

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un séduisant programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2002 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2003/2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 300 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 8 500 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 déséquilibre 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 ailleurs, elle entend agir à l'échelle d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des périphéries et dernières communes mais également renverser la situation quand ce n'est pas la baisse de la démographie concernée 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 de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc.);
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération;

Avenant n°1 à la Convention relative au partenariat de l'habitat n° CP 17-10-014
Juin 2015

assurer le maintien d'une dynamique de production soutenable de logements, toutes catégories confondues;

continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des catégories fragiles de la population de pouvoir accéder au parc privé et au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire;

définir et assurer le rôle et le positionnement de la CdA comme pilier et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du patrimoine en œuvre, notamment, au sein de l'Observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale de logement.

Collaborer avec les administrations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle de la convention cadre.

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

- contribuer au succès matériel 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'adoption 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 transmettre cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficiés d'une intervention de l'EPF.

Fait à Poitiers, le 30 JUILLET 2015 en 4 exemplaires originaux

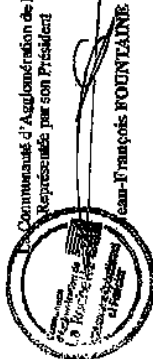
La Commune de PUILBOREAU
représentée par son Maire


Jean-François VAILLE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,
Poitiers, le 30 JUIL 2015


Philippe CHALL

Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président


Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015/79 du 16 juin 2015.

Avenant n°1 : Convention projet : CP 17 - 10 - 014, avenants 1 et 2.

Avenant n°1 à la Convention relative au partenariat de l'habitat n° CP 17-10-014
Juin 2015

**AVENANT N°2
CONVENTION ADHESION-PROJET N° CP 17-10-014
RELATIVE A LA REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET

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

Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à - 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Jean-François VATRE, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2014, et après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POIHERS cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et appassé en vertu de la délibération du Bureau n° B-2014-12 en date du 15 octobre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerces et de logements et la reconstitution des espaces autour de l'église.

A ce jour, l'EPF s'est penché acquiesçant du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, portée à 4 ans (avenant n°1) s'achève en décembre 2014.

La commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la S.A LE Foyer comme titulaire. Toutefois, les délais liés au dépôt du permis de construire ont pris du retard du fait de la programmation des celliers commerciales de rez-de-crausées, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recevoir à décembre 2014.

La cession du foncier à l'opérateur étant conditionnée à l'obtention d'un permis jugé de tout recours alors que l'échéance de la convention est prévue au 31 décembre 2014, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention afin de prévenir les conséquences d'un recours sur le permis qui viendrait prolonger la durée du portage du foncier par l'EPF au-delà de la durée actuelle de la convention.

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 30 juin 2015.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévues.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DES CONDITIONS DE CESSIION ET DES PENALITES DE SORTIE

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la Ville assure le blocement en parlementant avec la Ville des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation. Il assistera la Ville à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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

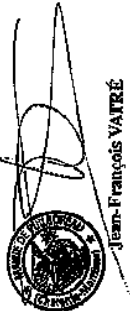
Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites de 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 rémunération foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Les autres dispositions de la convention CP 17 - 10 - 014 et de l'avenant n° 1 demeurent inchangées

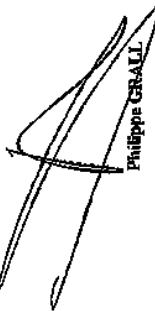
Fait à PUILBOREAU, le 27. Octobre 2014, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire



Jean-François VATRÉ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n°2014069 du 27 octobre 2014.

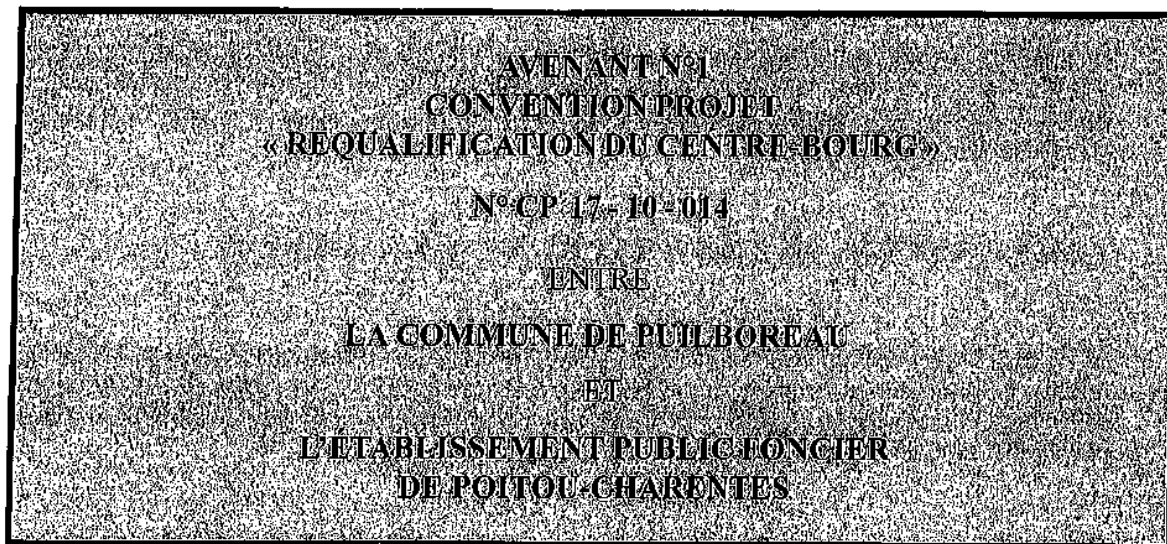
Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 - 10 - 014
Annexe n°2 : Avenant n°1

Avenant n°2 à la Convention subvention-projet Puilboreau « copification de centre-bourg » n° CP 17-10-014 V2





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU, représentée par son Maire, Monsieur Jack PROUST, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 octobre 2013,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2013-26 en date du 1^{er} octobre 2013,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF PC s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans s'achève en décembre 2013.

La commune de Puilboreau a engagé diverses études avec le CAUE et une consultation afin de retenir un opérateur chargé de la mise en œuvre de cette opération. Toutefois, les délais liés à une nouvelle consultation, retardée de 3 mois, et à la purge des délais d'instruction du permis d'aménager nécessitent de prolonger la durée d'exécution de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Sur la base d'un calendrier prévisionnel détaillé concernant les consultations pour l'étude de programmation urbaine, la désignation du promoteur en charge de l'opération et la purge des délais de recours suite à la délivrance du PC, le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à conduire les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation du promoteur en charge de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel joint en annexe n°2.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2014.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à PUILBOREAU le 25 NOVEMBRE 2013..... en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire
Jack PROUST

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



PROUST

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
n°2013/30 en date du 1^{er} octobre 2013

Annexe n°1 : Convention Projet Puilboreau – EPF PC n° CP 17 – 10 – 014

Annexe n°2 : Echancier prévisionnel

Echéancier prévisionnel**CONSULTATION D'OPERATEURS POUR LE PROGRAMME MIXTE
COMMERCES / LOGEMENTS PLACE CHARLES DE GAULLE**

Période	Evènement
Lundi 23 septembre 2013 à 17h30	Date limite de remise des candidatures
Lundi 30 septembre à 14h00	Examen des candidatures par la commission ad'hoc
Jeudi 3 octobre	Choix par le Conseil Municipal des trois candidats retenus pour présenter une offre
Lundi 7 octobre	Notification aux candidats
Vendredi 8 novembre à 17h30	Date limite de remise des offres
Jeudi 14 novembre à 17h00	Audition des trois candidats par la Commission ad'hoc
Jeudi 5 décembre à 20h30	Choix du lauréat par le Conseil Municipal
Lundi 9 décembre	Notification aux candidats
6 janvier 2014	Dépôt demande de P.C. par le lauréat et signature promesse
Avril	Délivrance Permis de construire
Juillet	Signature acte de cession après purge du délai de recours sur P.C.

Avenant n° 1 à la convention de projet EPF PC – Puilboreau n° CP 17 – 10 - 014

MAIRIE



**CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »
N° CP 17 - 10 - 014
ENTRE
LA COMMUNE
DE PUILBOREAU
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU, représentée par son Maire, Monsieur Jack PROUST, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 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 Comestable, 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 - 29 en date du 30 novembre 2010, Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

Convention Projet EPFF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

EP

6-1

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

Dans le respect de ces principes au titre de son PFI 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 réalisation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagnés 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 PUILBOREAU

La Commune de PUILBOREAU, 5 215 habitants au dernier recensement, se situe dans la première couronne de l'agglomération Rochelaise. Le Schéma de Cohérence Territoriale intègre PUILBOREAU dans « l'unité urbaine centrale » de ladite agglomération. Ainsi, PUILBOREAU et les quatre autres communes de cette « unité urbaine centrale » doivent elles accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitat et équipements de proximité.

Convention Projet EPFF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

EP

4-1

La localisation du développement urbain dans les espaces déjà urbanisés est une modalité d'urbanisation très appropriée à la diminution générale de la consommation d'espace. Le SCOT pose donc la densification (30 logements à l'hectare pour PUILBOREAU) et la reconquête des « terrains creusés » comme objectifs prioritaires.

Dans ce contexte, la Commune de PUILBOREAU a engagé des réflexions et des études tendant à la requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de Fésille).

Les conclusions de ces études permettent d'envisager :

- la recomposition des espaces autour de l'église
- la réalisation d'un accès Ouest/Est
- la création d'un espace convivial en retrait des mises en place de la République en « appui » de cette place, la réalisation d'un programme de surfaces de commerces et de logements.

La cohérence de ce projet nécessite toutefois la maîtrise foncière de différentes parcelles portant sur une superficie approximative de 1 900 m².

Il s'avère qu'une opportunité d'acquisition de la grande majorité de ces biens se présente à l'occasion du règlement de succession permettant le démantèlement de l'opération.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment des objectifs de construction de logements et de maintien ou de création de commerces de proximité.

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 communal visant à la réalisation des objectifs précités.

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 prendent 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 requalification du centre-ville à travers notamment la mise en œuvre d'une opération mixte commerces/logements et l'aménagement d'espaces publics conviviaux.

Convention Projet EPF PC - Puilbureau n° CP-17-10-14
29 décembre 2010

3P
A4
3

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de restreindre le secteur à proximité de la Place Charles de Gaulle (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeu.

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 de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ♦ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- ♦ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale se décline comme ainsi, section AB :

- n° 346 dans sa totalité (parcelle bâtie)
- n° 170 (parcelle non bâtie)
- n° 401 dans sa totalité (parcelle bâtie)
- n° 405 dans sa totalité (parcelle non bâtie)
- n° 404 dans sa totalité (parcelle non bâtie)
- n° 175 en partie

Les plans, le zonage et les règlements POS/PLU (actuel) correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des particuliers

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 :

- ♦ mettre en œuvre une opération mixte commerces/logements et l'aménagement d'espaces publics conviviaux ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ♦ demander à la CJA La Rochelle de désigner à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'interventions, et à engager le cas échéant l'adoption des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ♦ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de présomption ;
- ♦ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ♦ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ♦ 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.

Convention Projet EPF PC - Puilbureau n° CP-17-10-14
29 décembre 2010

5P
A4

Il est précisé, après 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'article 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 correspondant à la réalisation des frais d'actualisation portage imputés lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC s'engage en partenariat avec la Commune :

- les études foncières en matière d'ouvrage direct ;
- 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 ETUDES PREALABLES

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

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

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

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

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 « qualification urbaine Pierre Charles de Gaulle », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°1.

Convention Foncière EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

JP
R-V
5

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 86-453 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 acquiescent, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols forment apparemment 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 recueillir 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 s'engageera des négociations et l'acquisition qu'il s'agit de l'accord écrit (courrier fax ou courriel) du Maire de la Commune sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été avisé par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Commune demandera à la CIA La Rochelle de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.212-1 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'effectuera de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire 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'alléger (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 présomption.

En outre, sur les dossiers de demande de présomption 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 demandera l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préemption et du prix à proposer. Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de présomption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Maire de la Commune ou la personne désignée.

Convention Foncière EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

JP
R-V
6

En cas de désaccord dit 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'efficacité préalable et le vote d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête préalable et mène les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

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

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

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

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 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. 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'EPF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenues compte de la libération d'anciens foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

8.1 Démarche de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune examineront 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. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et leur compte des contraintes du projet de la Commune. A défaut d'un projet défini, les travaux consistent en un traitement d'attente.

Convention Projet EPF PC - Poitou-Charentes n° CP-17-10-14
29 décembre 2010

EP AF

La Commune est invitée à la commission d'adjudication de l'EPF PC.
La Commune est invitée aux réunions de concertation 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 présentée 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 cahier des charges de la Commune.

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 revient 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 débaîse, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et/ou, 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'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'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 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'EPF PC, la Commune dédomagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

EP AF

Convention Projet EPF PC - Poitou-Charentes n° CP-17-10-14
29 décembre 2010

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

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

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, d'une part, et des recettes nettes 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'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnées à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la vente

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

Pour les opérations à vocation d'urbanisation en zone U, les frais annuels d'actualisation correspondant à 0,5 % de la charge foncière.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention. Il est par ailleurs majoré de 0,5% pour les conventions établies d'accord 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.

JP AS

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

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'annulation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des paiements des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 18071 86000 00001003281 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 précèdera 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 poursuivra selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'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.F.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.

JP AS

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, son support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les 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 sept cent quatre vingt mille euros (780 000 €).

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 représentera 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 travaux ne seraient pas exécutés 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 respecter les objectifs de densité et de mixité fixés par le P.L.U. et le SCOT ;
- ♦ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ♦ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP-17-10-14
29 décembre 2010

SP 11 AX

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

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

L'EPF PC procédera aux acquisitions pendant une durée maximale de deux ans à partir de la date à laquelle la présente convention est exécutée. Au-delà de cette période, l'EPF PC ne procédera à aucune acquisition mais poursuivra ses autres engagements jusqu'au terme de la convention.

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

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

- ♦ acquisition et vente de biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ♦ paiement du prix par la Commune 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 câblage des charges.

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

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP-17-10-14
29 décembre 2010

SP 11

Fait à PUILBOREAU, le 29 décembre 2010 en 3 exemplaires originaux

La Commune,
représentée par son Maire,



Jack PROUST

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBROJ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 67 en date du 30 novembre 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 FC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

38 45



L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITE DE PROPRIETAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (fossés-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence fonctionnelle 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. 321-4 du code de l'environnement et au décret de création n°2006-645 du 30 juin 2006, 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 :	L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complètes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réhabilitation 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...).	Les travaux liés à l'archéologie préventive.
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, métrite, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.	Le clois couvrir des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réhabilitation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablages, rejointoiement, enduits...) et occultation des ouvertures.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'ouvrage.	La réalisation de l'entretien des ouvrages.
La désignation de coordonnateurs et Hygiène et Sécurité y et de bureaux de contrôle.	

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	La réalisation de l'entretien des ouvrages.
Le traitement et l'évacuation des transferts (au pyralite ou non), le dégrèvement et l'évacuation des caniveaux et des caniveaux.	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.
La démolition des superstructures et infrastructures.	
Le recyclage éventuel des produits sans 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 réajustement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le ramouvement des eaux (bassins de rétention);	
Le ravalement des bâtiments préservés et la réflexion des pigments.	
Le traitement des intonaciments	
- par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation.	
- par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	

Convention Projet EPF PC - Poitou-Charentes n° CP-17-10-14
29 décembre 2010

33 M

La restauration de site.	Les aménagements de type horticole.
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'affaiblissent 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 saignées pour les projets urbains.	
Les plans de réhabilitation.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes.
Le clois couvrir des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réhabilitation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablages, rejointoiement, enduits...) et occultation des ouvertures.	
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

33

45

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'intégrité 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 conjointement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3.

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transcrit l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 666 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour un clore tous les accès, etc.

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

Article 4.

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

Article 5.

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les dévoirs 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 courants.

Article 6.

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

Article 7.

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

La Commune se décline 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 d'importance importante.

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'accord 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, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou conservée 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 révoquable. 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 vente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12.

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

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

Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits localités 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 express 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 réalisée 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 la date 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 SAJFER 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).

JP
AT

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-004

B 2016-22-Approbation du projet : avenant n°1 à la
Convention opérationnelle n°CP 79-13-009 entre la
Commune de Sainte-Verge et l'EPF de Poitou-Charentes
(79) (Opération de logements)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016- 22

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-13-009 entre la Commune de Sainte-Verge et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
(Opération de logements)**

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la Convention opérationnelle n°CP 79-13-009 entre la Commune de Sainte-Verge et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 10 juillet 2013

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-13-009 entre la Commune de Sainte-Verge et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016
Le Préfet,

Jean-François MACAIRE

Secrétaire général
pour les affaires régionales,
Sylvie MOLIN

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-13-009 entre la Commune de Sainte-Verge et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
(Opération de logements)

Description du contexte :

La convention porte sur une opération prévue de logements pour les personnes âgées, 30 logements libres et six sociaux. L'EPF a acquis les emprises nécessaires fin 2014. Cependant, le projet nécessite une adaptation du PLU qui a nécessité des démarches supplémentaires.

En conséquence, la commune souhaite que le portage de l'EPF se prolonge pour permettre la réalisation du projet par son aménageur retenu, la SEM Deux-Sèvres-Aménagement.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 79-13-009 entre la Commune de Sainte-Verge et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 10 juillet 2013, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **Maîtrise foncière du secteur de "la Croix-Camus"**
- Signature initiale : **10/07/2013**.
- Echéance : **10/07/2016**.
- Montant maximal : **350 000,00 €**
- Dépenses effectuées : **214 663,33 €**
- Cessions effectuées : **0,00 €**
- Dépenses en stock : **214 663,33 €**
- Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €*
- Surfaces : **10140 m²** dont **10140 m²** restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet : **Opération de logements**
- Montant : **inchangé**
- Durée : **échéance au 10/07/2018**
- Périmètres : **inchangés**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1
CONVENTION PROJET N° CP 79-13-009
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE
DU SECTEUR DE LA « CROIX-CAMUS »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-VERGE (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La **Commune de Sainte-Verge**, dont le siège est situé 2 rue de la Mairie - 79100 Sainte-Verge, représentée par **Monsieur Jean LAMBERT**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal n° 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 Bureau n° B-2016- du 13 mai 2016,
Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par délibération du 5 juin 2013, la Commune de Sainte-Verge a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une démarche de mobilisation et de valorisation d'emprises foncières situées à l'entrée du bourg, sur le secteur dit de la Croix-Camus, en vue d'y réaliser une zone d'habitation regroupant des logements pour personnes âgées, des logements sociaux et en accession à la propriété.

PROJET V2

La convention initiale, signée le 10 juillet 2013 pour une durée de 3 ans et un engagement financier de 350 000 euros hors taxes, prévoyait ainsi :

- la réalisation d'un espace de vie, formé d'une surface réservée pour des logements pour les personnes âgées ;
- une zone dédiée à la construction de six logements sociaux en collaboration avec Habitat Nord Deux-Sèvres ;
- une dernière zone destinée à la construction de logements en accession à la propriété (environ 30 lots).

Ce projet d'ensemble, initié depuis 2010, a été conduit en partenariat étroit avec le CAUE, la DDT et la Communauté de communes du Thouarsais. Il s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement (parcelles de tailles moyennes, noues de récupération des eaux pluviales, déplacements doux vers les zones d'activités et de chalandise toutes proches). Une première consultation d'opérateurs a ainsi été lancée en 2012 sur un périmètre initial et a conduit la Commune à retenir la SEM « Deux-Sèvres Aménagement ».

Par la suite, la surface globale du projet a été revue à la hausse en intégrant dans la réflexion un bâtiment industriel isolé ainsi qu'une parcelle agricole contigus au projet. Ces deux biens constituaient d'ailleurs les périmètres d'intervention de l'EPF et ont été acquis en janvier et octobre 2014 pour un montant global de 207 127,71 € HT.

Dans la convention, la Commune s'était engagée à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2013/2014 : Retravailler l'étude du CAUE réalisée en 2010/2011 et l'étude de faisabilité sur le nouveau périmètre ;
- 2014 : Choix du nouveau projet et de l'aménageur ;
- 2014/2015 : Début de la 1^{ère} phase de l'opération (opération prévue en 3 phases)

Les échanges réguliers entre la Commune et l'EPF ont effectivement permis de constater que la Commune a respecté ses engagements, en adaptant en avril 2014 le plan de composition du projet d'aménagement, en relançant une consultation dans la presse pour une concession d'aménagement et en retenant, fin 2014, à nouveau Deux-Sèvres Aménagement.

L'aménageur a, depuis, trouvé un accord de principe avec le bailleur Habitat Nord Deux-Sèvres pour la vente, en deux temps, de huit lots à bâtir permettant la construction d'autant de logements sociaux. Il a également cherché à optimiser les coûts de travaux et à densifier le projet en portant le nombre de lots « libres » à plus d'une quarantaine dans le but de minimiser la subvention d'équilibre qui sera demandée à la Commune. Enfin, l'aménageur travaille actuellement avec un bureau d'étude pour réussir la commercialisation du macro-lot dédié au projet de résidence sénior.

Cependant, la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement est actuellement retardée du fait d'un report, à la demande de l'administration, de la révision simplifiée du document d'urbanisme qui doit permettre de rendre ce dernier compatible avec le projet d'aménagement.

Au regard des éléments de contexte indiqués ci-dessus, la Commune de Sainte-Verge a fait connaître à l'EPF, par courrier en date du 12 avril 2016, son souhait de voir prolonger la durée de la convention et du portage au-delà du 10 juillet 2016.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune de Sainte-Verge et l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du 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 débuter 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 adoptées 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 études

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

En conséquence, l'article 6 - LES ÉTUDES PRÉALABLES est modifié comme suit :

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet 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 - LA DÉMARCHE DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°1 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1 et pour la période postérieure à cette date. »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg.
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U ;
 - 2% en zone AU ou NA ;
 - 3% dans les autres cas.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours ;
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

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

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

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 DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre du projet.

En conséquence, l'article 3.2 - Les engagements de la Commune est complété comme suit :

La Collectivité s'engage à conduire l'opération d'aménagement de la nouvelle zone d'habitation selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2nd semestre 2016 : Mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet et sélection de la maîtrise d'œuvre
- 1^{er} semestre 2017 : Etudes puis dépôt du permis d'aménager, dossier Loi sur l'eau et étude d'impact (cas par cas)
- 2nd semestre 2017 : Purge du permis d'aménager et préparation des travaux de la tranche 1
- 1^{er} semestre 2018 : Cession du foncier acquis par l'EPF à l'aménageur (ou à la Commune) et début des travaux de la tranche 1 (six lots libres et quatre logements locatifs sociaux) et de la tranche 2 (trois lots libres et macro-lot pour la résidence senior)
- 2nd semestre 2018 : Commercialisation des tranches 1 et 2
- 1^{er} semestre 2021 : Commercialisation de la tranche 3 (neuf lots libres)
- 2nd semestre 2023 : Commercialisation de la Tranche 4 (neuf lots libres et quatre logements locatifs sociaux)
- 1^{er} semestre 2026 : Commercialisation de la tranche 5 (seize lots libres)

Si toutefois aucun acte de vente n'était signé avant le 30 juin 2018, les emprises foncières portées par l'EPF seraient cédées directement à la Collectivité, avant le 10 juillet 2018, dans les conditions précisées à l'article 10 de la convention.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF.

En conséquence, l'article 15- LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

La durée contractuelle d'exécution de la convention, fixée à 3 ans, est prorogée par le présent avenant pour une durée de 2 ans supplémentaires à compter de la date signature de la convention initiale.

L'exécution de la convention prendra donc fin le 10 juillet 2018, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

PROJET V2

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Sainte-Verge
Représentée par son Maire,

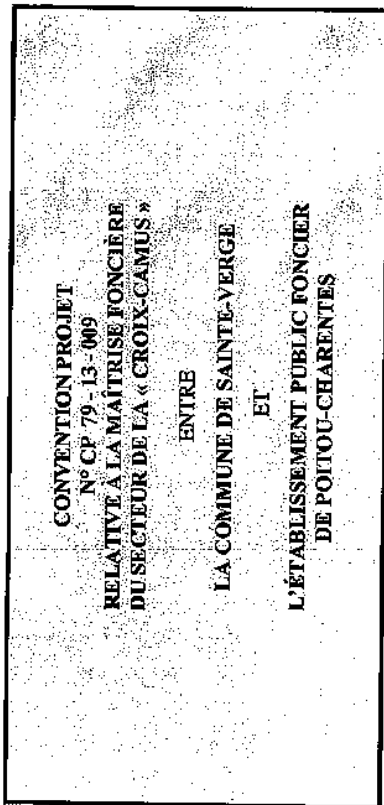
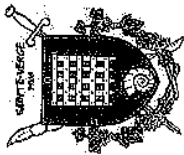
L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Jean LAMBERT

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention initiale n° 79-13-009



Entre

La Commune de Sainte-Verge, dont le siège est - 2 rue de la mairie à 79100 SAINTE-VERGE - représentée par son maire, Monsieur Jean LAMBERT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 5 juin 2013, 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 Comblable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-16 en date du 4 juin 2013, Ci-après dénommé « EPPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

- ◆ l'EPPF 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'EPPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPPF 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'EPPF 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'EPPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPF 2009-2013, l'EPPF 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'EPPF 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 Sainte-Verge

La commune de Sainte-Verge est une commune rurale de 1 283 ha et d'environ 1 500 habitants. Sa proximité avec la Ville de Thouars (4 km) et la présence sur son territoire d'une importante zone de chalandise et de quelques implantations artisanales (environ 75 enseignes commerçantes et artisans) ont fait aujourd'hui une commune « urbaine ». Plusieurs projets (bâtimeurs ou espaces verts) ont été mis en œuvre ou en étude depuis 5 années. L'un d'eux en cours d'étude concerne :

- la réalisation d'un espace de vert, formé d'une surface réservée pour des logements pour les personnes âgées ;
- une zone dédiée à la construction de six logements sociaux en collaboration avec Habitat Nord Deux-Sèvres ;
- une dernière zone destinée à la construction de logements en accession à la propriété (environ 30 lots).

Ce projet d'ensemble initié depuis 2010 a été conduit en partenariat étroit avec le CAUE, la DDT et la communauté de communes du Thouarsais. Il s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement (parcelles de tailles moyennes, zones de récupération des eaux pluviales, déplacements doux vers les zones d'activités et de chalandise toutes proches).

Un premier appel d'offres a été effectué en 2012 sur un périmètre initial avec le choix de l'opérateur « Deux-Sèvres Aménagement ».

La mise en vente d'un bâtiment industriel isolé et la présence d'une parcelle non aménagée contigüe au projet permettront d'augmenter la surface globale du projet, notamment la partie dédiée à la future implantation pour personnes âgées et de retravailler les accès, les déplacements et l'insertion paysagère.

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

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

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à réaliser une zone d'habitation regroupant des logements pour personnes âgées, des logements sociaux et des accessions à la propriété.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, entretien, ...) 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.

Convention Projet EPF PC - Sainte-Verge n° CP - 79 - 13 - 009
Janv. 2013

AC

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur de la « Croix-Carnas » (annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

- Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'EPF PC interviendra on :
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.
 - ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. 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.

3.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues (annexe n°2) et selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2013/2014 : Retravailler l'étude du CAUE réalisée en 2010/2011 et l'étude de faisabilité sur le nouveau périmètre ;
 - 2014 : choix du nouveau projet et de l'aménageur ;
 - 2014/2015 : Début de la 1^{ère} phase de l'opération (opération prévue en 3 phases) ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ 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 (révision simplifiée du PLU en cours) ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou la réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentes des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et exécuter les délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Convention Projet EPF PC - Sainte-Verge n° CP - 79 - 13 - 009
Janv. 2013

AC

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

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

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 convention, 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 vente du bien.

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- la gestion des biens acquis, selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Commune ou à un opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens par l'EPF PC ;
- 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 4. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

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

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

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

ARTICLE 5. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « lotissement de la Croix-Camus », inclus dans le périmètre d'intervention.

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

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

Convention Projet EPF PC - Sainte-Verge n° CP - 79 - 13 - 009
Juin 2013

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

5.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

L'EPF PC négociera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée, les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'exercera de manière totale sur le périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le 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 demandera l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

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

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

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

5.3. La procédure d'utilité publique et le voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Convention Projet EPF PC - Sainte-Verge n° CP - 79 - 13 - 009
Juin 2013

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les penumances et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

In 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 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur vente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER, Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'étant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

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

ARTICLE 7. — LA MISE EN ETAT ET EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre défini à l'article 2, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune (étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

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

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tiendra 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.

Convention Projet EPF PC - Sainte-Verge n° CP - 79 - 13 - 009
Janv 2013

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

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédomagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

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

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽³⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
 - ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
 - ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - ◆ le solde du compte de gestion⁽⁴⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances
 - les revenus éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien

Pour les opérations à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 1,5 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou N.A.),
- 2,5 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

Convention Projet EPF PC - Sainte-Verge n° CP - 79 - 13 - 009
Janv 2013

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

⁰¹ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPFF PC.

⁰² Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique 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 communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 36000 00001001201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 11) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 15.

A titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

ARTICLE 11. — 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.

Convention Projet EPFF PC - Sainte-Verge n° CP 79-13-009
Juin 2013

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPFF PC ou assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPFF PC pour :

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

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

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

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

L'EPFF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de destruction, 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 (références foncières, cartographiques, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (350 000 € HT)

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPFF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPFF PC la totalité de la contribution de l'EPFF PC aux études.

13.2. L'engagement financier de la Commune

La Commune rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs opérateurs(s) de son choix, après consultation préalable, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Convention Projet EPFF PC - Sainte-Verge n° CP 79-13-009
Juin 2013

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

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront recrutés dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commune publique de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

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

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

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

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

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

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés par l'EPFF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPFF PC.

ARTICLE 16. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF PC doit remettre à la 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 racheter les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 17. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à *Sainte-Verge*, le *10 Juin 2013*, en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire



Jean LAMBERT

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
POITOU-CHARENTES
18-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70432
86011 POITIERS CEDEX
Tél 05 49 62 67 52 - Fax 05 49 62 98 97
RCS Poitiers - SIREN 519 545 186 0007 - APE 8433Z

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
n° 2013/19 en date du 5 juin 2013

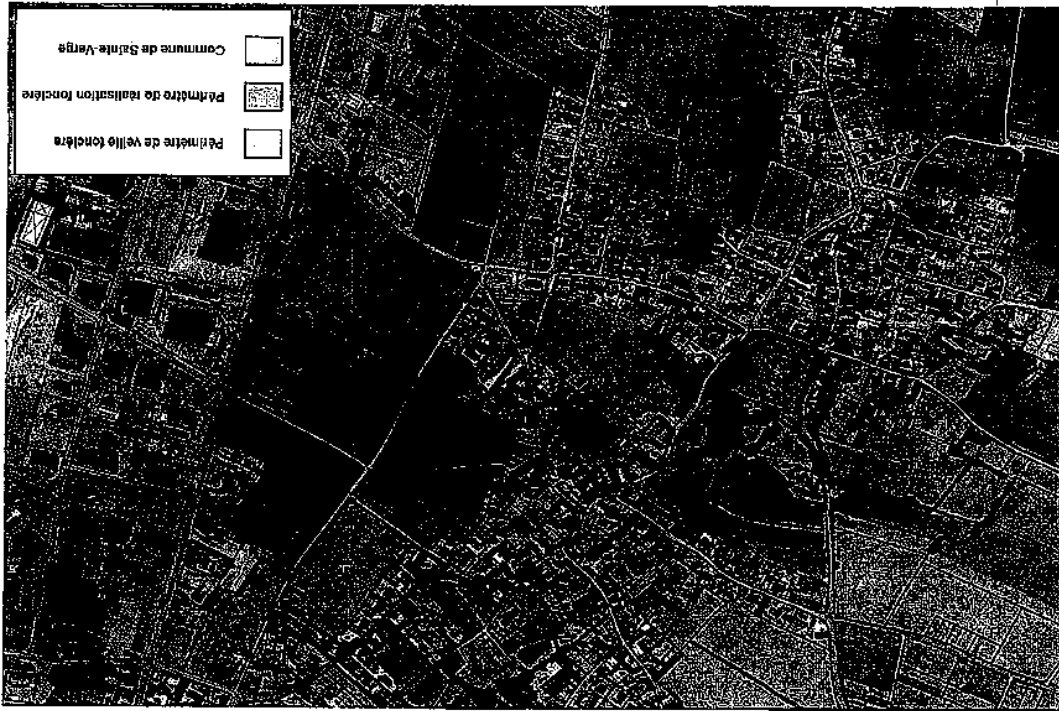
Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

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

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

6

Convention Projet EPF PC - Sainte-Verge - n° CP-79-13-009
Juin 2013



Commune de Sainte-Verge

Convention projet

Annexe n°1



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-005

B 2016-23-Approbation du projet : avenant n°2 à la
Convention opérationnelle n°CP 86-13-016 entre la
Commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF de
Poitou-Charentes (86) (opération de logements)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016- 23

Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 86-13-016 entre la Commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (opération de logements)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la Convention opérationnelle n°CP 86-13-016 entre la Commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 22 novembre 2013 et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :
avenant n°1 : 12/11/2014

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 86-13-016 entre la Commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 27 MAI 2016

Jean-François MACAIRE

Le Préfet,


ANTOINE MOLIN

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention opérationnelle n°CP 86-13-016 entre la Commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF de Poitou-Charentes (86)
(opération de logements)

Description du contexte :

La commune s'est engagée dans une opération ambitieuse de réalisation de logements, avec un volume permettant de réaliser les besoins en logement pour plusieurs années, en renouvellement urbain et à proximité des commerces.

L'EPF a engagé la maîtrise foncière suite aux premières acquisitions de la commune.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été réalisée début 2016.

Le projet a fait l'objet d'une étude de pré-faisabilité cofinancée par l'EPF et des consultations d'opérateurs sont prévues en 2016 après les études de maîtrise d'oeuvre.

Il est donc proposé après trois ans d'action foncière et alors que le projet rentre en phase opérationnelle de prolonger le portage le temps des premières cessions pour les projets d'habitat.

Une première emprise a été cédée en 2015 à la Communauté de Communes pour un équipement intercommunal.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 86-13-016 entre la Commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 22 novembre 2013, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : Densification et requalification du centre bourg**

- Signature initiale : **22/11/2013**.

- Echéance : **30/09/2016**.

- Montant maximal : **1 150 000,00 €**

- Dépenses effectuées : **344 842,65 €**

- Cessions effectuées : **49 801,28 €**

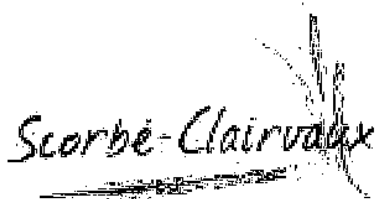
- Dépenses en stock : **295 041,37 €**

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

- Surfaces : **11928 m²** dont **551 m²** restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet : **opération de logements**
- Montant : **inchangé**
- Durée : **échéance au 31/07/2018**
- Périmètres : **inchangés**



**AVENANT N°2
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 86 - 13 - 016
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES
LA DENSIFICATION ET À LA REQUALIFICATION DU BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE SCORBÉ-CLAIRVAUX

ET

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

Entre

La Commune de SCORBÉ-CLAIRVAUX, dont le siège est 1 place de la mairie, 86140 SCORBÉ-CLAIRVAULT, représentée par son maire, Monsieur Lucien JUGÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .../.../2016,

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 – 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 Bureau n°B-2016-02 en date 13 mai 2016,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet de densification du centre bourg, la commune de Scorbé-Clairvaux a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 22 novembre 2013, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier des terrains concernés.

La maîtrise foncière est aujourd'hui largement avancée grâce à l'action conjuguée de la commune et de l'EPF, qui a permis d'acquérir une large partie du foncier nécessaire au lancement de l'opération d'aménagement. Le foncier non maîtrisé et nécessaire à l'opération fait actuellement l'objet d'une déclaration d'utilité publique dont l'arrêté est attendu prochainement.

A ce jour, les dépenses foncières de l'EPF s'élèvent à 749 781.6 € pour une maîtrise foncière de 24345 m² comprenant également une maison de maître du XVIIIème siècle.

Le programme du projet d'écoquartier du Logis sera de grande qualité environnementale, sociale et urbaine et intègre d'ores et déjà les éléments suivants :

- un pôle petite enfance intercommunal (phase 1) de 20 places comprenant un relais parents-assistantes maternelles en cours de construction
- de l'habitat résidentiel mixte de logements (financement libre et maîtrisé, maisons de villes, logements intermédiaires et petits collectifs, notamment pour personnes handicapées et seniors)
 - un projet porté par un bailleur concernant la création de 8 logements pour personnes à mobilité réduite est actuellement en cours de montage.
 - La commune et l'EPF poursuivent leur recherche d'opérateurs capables de réaliser des logements sur ce site
- un équipement d'alimentation de proximité de petite surface (environ 400m²)
- un espace public structurant et un espace de jeu pour enfants

Dans ce contexte, la commune de Scorbé-Clairvaux et l'EPF ont mené une étude pré-opérationnelle sur le site du « Logis » en 2014, qui a conduit en 2015 la commune à lancer une consultation afin de retenir un maître d'œuvre pour conduire les travaux d'aménagement. Ce dernier travaille actuellement à la préparation d'un permis d'aménager de la tranche 2, dont le dépôt est prévu pour le 15 juillet prochain. Les autres tranches seront aménagées selon le calendrier de commercialisation des logements et des lots à bâtir concernées par les autres phases.



SCENARIO RETENU



Afin de poursuivre les acquisitions foncières nécessaires au projet notamment à travers la procédure de DUP et de permettre à la commune de mettre en œuvre la seconde phase de ce projet ambitieux, il est nécessaire de proroger la durée de la convention, jusqu'au 31 juillet 2018.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention. Les dispositions du PPI 2014-2018 ont déjà été intégrées à celles-ci lors du passage de l'avenant n° 1 du 12 novembre 2014.

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET :

L'article 14 de la convention est modifié comme suit :

Des négociations sont en cours pour la maîtrise foncière des emprises définies sur le périmètre d'intervention, et une déclaration d'utilité publique est envisagée pour assurer de mener à bien celle-ci. Dans ce cadre, afin d'assurer la bonne marche de l'opération, il convient de proroger cette convention jusqu'au 31 juillet 2018.

Les autres dispositions de la convention du 22 novembre 2013 et de l'avenant n°1 du 12 novembre 2014 demeurent inchangées

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune
de Scorbé-Clairvault
représentée par son Maire,

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

Lucien JUGÉ

Philippe GRALL

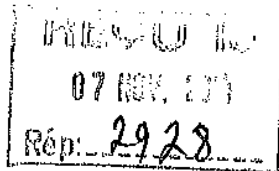
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**

Annexe n°1 : Convention projet : CP 86 – 13 – 016

Annexe n°2 : périmètres d'intervention

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF – Scorbé-Clairvaux n° CP 86 - 13 - 016

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



Scorbé-Clairvaux



**AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 86 - 13 - 016
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES
LA DENSIFICATION ET À LA REQUALIFICATION DU BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE SCORBÉ-CLAIRVAUX

ET

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

Entre

La Commune de **SCORBÉ-CLAIRVAUX**, dont le siège est 1 place de la mairie, 86140 SCORBÉ-CLAIRVAULT, représentée par son maire, Monsieur Lucien JUGÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 03 septembre 2014,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2014-07 en date 04 juillet 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF – Scorbé-Clairvaux n° CP 86 - 13 - 016

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet de densification du centre bourg, la commune de Scorbé-Clairvaux a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 22 novembre 2013, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier des terrains concernés.

Après un rythme de croissance moyen au milieu des années 2000 supérieur à 18 habitations par an, La commune connaît un net ralentissement de son taux de production de logements en raison notamment d'un manque de disponibilité du foncier exclusivement dans les mains du secteur privé.

De même, nombre de logements locatifs privés existent sur la commune et sont actuellement insalubres, ce qui génère de la vacance et du mal-logement.

Afin de corriger la tendance et renforcer davantage son rôle de pôle intermédiaire porté par un projet de territoire pluriel et fort, la commune s'est aujourd'hui attaché la collaboration financière et technique de son partenaire l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF), notamment sur l'espace du « Grenier ». Elle pourra non seulement poursuivre l'un des objectifs majeurs du PLU : renforcer l'accueil et l'habitat dans le centre bourg, mais surtout créer une dynamique de renouveau économique et social sur cette zone de fort caractère patrimonial, appelée à s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale.

L'action foncière n'ayant de sens que lorsqu'elle est au service d'un projet, l'EPF, dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 a fondé sa démarche à partir d'une expertise sur les conditions essentielles de mise en œuvre d'un projet urbain, notamment en termes d'équilibre de financements, de procédures administratives et juridiques et de types d'opérateurs à mobiliser.

La mise en perspective de cette faisabilité dans le cadre d'une approche par scénarii sera de nature à fournir l'ensemble des éléments nécessaires au débat et aux choix des élus pour amorcer une réflexion de fond sur leur projet. Pour cela, il s'agit de structurer une démarche qualitative de travail articulée en plusieurs phases d'expertises correspondantes à des compétences pluridisciplinaires (urbanisme, architecture, paysage et patrimoine, analyse socio-économiques, programmation des logements et des équipements, modalités financières, techniques et juridiques de faisabilité...) en s'adaptant au contexte local.

La maîtrise foncière est aujourd'hui largement avancée grâce à l'action de la commune et plus récemment de l'EPF, et doit en l'état permettre le lancement de l'opération d'aménagement. Le foncier non maîtrisé et nécessaire à l'opération fera l'objet de négociations à venir, et le cas échéant, de la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique.

Celle-ci constituera une greffe importante dans le paysage urbain de centre bourg de la commune. À ce titre, son programme sur le secteur du « Grenier » doit être de grande qualité environnementale, sociale et urbaine et intégrer d'ores et déjà les éléments suivants :

- un pôle petite enfance intercommunal avec centre multi-accueil de plus de 20 places et relais parents-assistantes maternelles
- de l'habitat résidentiel mixte de logements (financement libre et maîtrisé, maisons de villes, logements intermédiaires et petits collectifs, notamment pour personnes handicapées et seniors)
- une équipement d'alimentation de proximité de petite surface (environ 400m²)
- un espace public structurant et un espace de jeu pour enfants

Dans ce contexte, pour approfondir les composantes du projet et permettre ainsi la requalification du site, la commune de Scorbé-Clairvaux en partenariat avec l'EPF ont décidé d'engager l'élaboration d'une étude pré-opérationnelle sur le site du « Grenier ».

La commune à ce jour ne sait si elle réalisera l'opération d'aménagement elle-même en régie, ou la concédera à un aménageur privé. L'étude a notamment vocation de permettre à la commune de faire ce choix.

Sur ce vaste espace reconquis, le cheminement interne se fera depuis la rue des Quatre Vents et débouchera sur la rue Vilvert, reliant du même coup le centre historique avec ce nouvel espace.

Pour sa mise en œuvre, il convient préalablement d'en étudier la faisabilité urbanistique, technique, commerciale et réglementaire. L'étude précisera également les modalités administratives et financières de cette opération.

Afin d'atteindre l'excellence environnementale dans le cadre de ce projet urbain, la commune souhaite adopter une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) ou son équivalent dans le cadre de sa réflexion. L'EPF souhaite également réaffirmer les objectifs généraux guidant son intervention et mentionner les dispositions financières adoptés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI).

Par ailleurs, il apparaît qu'il convient de modifier légèrement le périmètre d'intervention de l'EPF.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de réaffirmer les objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF, de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF et notamment de préciser les nouvelles dispositions financières adoptées par le PPI.

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

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

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

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

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 :

6

- 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 règlementaire 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 adoptées 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.

Par la présente, l'EPF accompagnera la Commune afin d'enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

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

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

La Commune convient de retenir les secteurs du « Grenier », de « la Gare » et de « l'Ancienne Pharmacie » (repérés en annexe n°2 du présent avenant) comme périmètres d'intervention.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF se situe en :

- phase de veille foncière : périmètre vert
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF – Scorbe-Clairvaux n° CP 86 - 13 - 016

Il est précisé que l'EPF, de façon tout à fait exceptionnelle et en accord avec la commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant ce périmètre sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. — LES ÉTUDES

L'article 4 « Les études » est ainsi rédigé.

L'EPF met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. À travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

➤ Études pré-opérationnelles

L'étude pré-opérationnelle, conduite par la Commune en partenariat étroit avec l'EPF contribuera au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Basée sur un diagnostic partagé, elles permettront :

- 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 communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (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
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

À travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des projets envisagés afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

➤ Appels à projet

Sur la base des conclusions des études pré-opérationnelles, et notamment du parti d'aménagement choisi par la Commune, l'EPF coordonnera pour le compte de cette dernière et en association avec elle, le pilotage des consultations d'opérateurs.

Cette consultation permettra à travers différentes esquisses générales d'aménagement de définir un schéma de référence précisant la réalisation du projet d'aménagement compte tenu de la prise en compte des enjeux opérationnels définis précédemment.

Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés.

Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Commune d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maîtriser la réalisation et faciliter la sortie.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée de la convention projet afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier.

Ainsi, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la commune.

ARTICLE 4. — MODIFICATION DES CONDITIONS DES GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF

L'article 6. « Les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF » est ainsi rédigé.

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Commune précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens bâtis.

Dans le cas contraire, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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.

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 du présent avenant.

ARTICLE 5. — MODIFICATION DE LA DÉMARCHE DE REVENTE

L'article 8.2. « Détermination du prix de cession » est ainsi rédigé et un article 8.3 est ajouté.

8.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

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

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;

- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, ...;
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière⁽³⁾

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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.

⁽³⁾ S'agissant d'une opération de densification urbaine ou en cœur de bourg déclinant les principes directeurs de l'EPF, le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière s'élèvera :

- 1,5 % du montant des dépenses supportées en zone U, 2,5 % du montant des dépenses supportées en zone AU ou NA, 3,5 % du montant des dépenses supportées dans les autres cas ;
- la commune ayant moins de 3 500 habitants, en zones de densification urbaines ou en cœur de bourg, les opérations déclinant les principes directeurs de l'EPF seront exonérées de cette actualisation ;

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 sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues à l'article 3.2. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité ou le(s) opérateur(s) retenu(s) dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minorations foncières et cofinancement d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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.

8.3. Dispositif de minoration foncière

Par ailleurs, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques respectant les objectifs généraux de l'EPF et permettant :

- la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30% de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, de mixité sociale, de densité confortable, de maîtrise des charges et de maîtrise des loyers de sortie ;
- la restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centres-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à financer. À titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère).

L'éligibilité des opérations à ce dispositif de minoration foncière et le calcul du montant éventuel de cette minoration feront l'objet d'un examen au cas par cas par l'EPF, sur la base des projets détaillés, répondant aux objectifs cités précédemment et des bilans financiers prévisionnels des opérations.

ARTICLE 6. — MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

L'article 12.1. « L'engagement financier de l'EPF » est ainsi rédigé et un article.

12.1. L'engagement financier de l'EPF

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (1 150 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état, à la mise en sécurité et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études, l'EPF participera jusqu'à hauteur de 50 % du coût des études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et de l'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession.

L'EPF prendra à sa charge le montant de ses participations aux études pré-opérationnelles sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF aux études. La convention de groupement d'achat signée portant sur la prise en charge des frais de la mission 1 du marché sera résiliée, du fait de son remplacement par le nouveau dispositif de prise en charge précité.

Les autres dispositions de la convention du 22 novembre 2013 demeurent inchangées

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF - Scorbe-Clairvaux n° CP 86 - 13 - 016

Fait à ... **SCORBE-CLAIRVAUX** ... le ... 12.11.2014 ... en 3 exemplaires originaux

La commune
de Scorbé-Clairvault
représentée par son Maire,



Lucien JUGÉ

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
N° 2014-33 en date du 04 juillet 2014.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 86 – 13 – 016

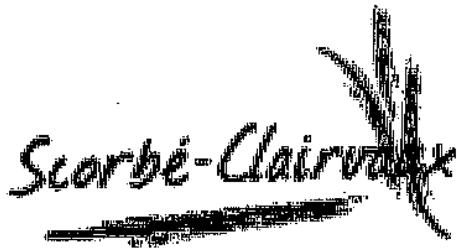
Annexe n°2 : périmètres d'intervention

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

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF – Scorbé-Clairvaux n° CP 86 - 13 - 016



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



**CONVENTION PROJET
N° CP 86 - 13 - 016
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES
À LA DENSIFICATION ET À LA REQUALIFICATION DU BOURG**

**ENTRE
LA COMMUNE DE SCORBÉ-CLAIRVAUX
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de SCORBÉ-CLAIRVAUX, dont le siège est 1 place de la mairie, 86140 SCORBÉ-CLAIRVAUX, représentée par son maire, Monsieur Lucien JUGÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 05 septembre 2013,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 Novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°2013/32 en date du 1^{er} octobre 2013,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC – Scorbé-Clairvaux n° CP – 86 – 13 – 016
Novembre 2013

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de SCORBÉ-CLAIRVAUX

Située à l'ouest de l'arrondissement de Châtellerauld, Scorbé-Clairvaux compte 2 450 habitants pour 2 200 hectares. Commune rurale accueillante et paisible, elle offre à ses administrés les services les plus indispensables et dispose en son sein d'un tissu solide d'artisans, de commerçants et de professionnels de santé.

La vie culturelle, artistique et sportive des Clairvalois est particulièrement bien remplie. Trente et une associations permettent à chacun de donner la pleine mesure de leur talent, de leur dynamisme et de donner forme à leurs envies.

Ancien pôle historique d'importance, le village dispose aujourd'hui d'une vitrine patrimoniale particulièrement bien remplie et mise en valeur par son office de tourisme.

Jusqu'au milieu des années de 2000, le village a connu un accroissement de sa population. Cette évolution positive s'est réalisée en grande partie sur des zones naturelles, dans les hameaux. La prescription du PLU fin 2008, a mis un terme à cette dispersion de l'habitat, recentrant celui-ci dans le bourg et une poignée de hameaux ciblés historiquement.

La densification du centre bourg est aujourd'hui le passage obligé pour un développement structuré et maîtrisé de le village, abandonnant les espaces agricoles et naturels à leur destination première : un environnement préservé. La commune a ainsi élaboré une stratégie de développement visant à dynamiser son attractivité en s'appuyant sur une politique active de maîtrise foncière.

Celle-ci repose sur :

- une ouverture à l'habitat de zones résidentielles mixtes
- un projet socio-économique et socio-culturel structurant
- un cadre de vie paysager préservé

À ces trois projets de territoire correspondent l'aménagement et la requalification de trois secteurs :

- Le Grenier : friche d'environ 40 000 m² dans le bourg (dont 10 000 m² sont déjà maîtrisés) ceinturée entre la Grand rue et le champ de foire, dédiée à l'habitat (résidentiel ; accueil « handi » et « séniors » ; petits immeubles collectifs), à des équipements liés à la petite enfance (espace petite enfance ; centre multi-accueil de plus de 20 places ; relais parents- assistantes maternelles) et au commerce (halle commerciale de moyenne surface).
- La gare : espace stratégique d'entrée de bourg d'environ 13 000 m², comprenant une ancienne station service susceptible d'accueillir un projet d'habitat mixte.
- L'ancienne pharmacie : bâtisse de caractère de centre bourg dont les étages seront dédiés à l'habitat locatifs et le rez de chaussée en centre culturel municipal avec le transfert de la Médiathèque, trop à l'étroit et l'office de tourisme, trop isolé.

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

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

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à développer son attractivité.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

Il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre des opérations de densification et de requalification du bourg.

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs « du Grenier », de « la Gare » et de « l'Ancienne Pharmacie » (repérés en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

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

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

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. 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.

3.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs prévus par les études d'aménagement
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier suivant :
 - 2013/2014 : enquête publique et validation du schéma d'aménagement du secteur du « Grenier »



- 2014/2015 : Appel à projet en vue de retenir un aménageur du secteur du « Grenier » et dépôt du PC
 - 2015/2016 : début des premiers travaux d'aménagement du secteur du « Grenier »
 - 2016/2017 : Appel à projet en vue de retenir un aménageur de « l'espace de la Gare » et dépôt du PC
 - 2017 : Début des travaux d'aménagement de « l'espace de la Gare »
 - 2017 : Appel à projet d'architecte en vue du réaménagement de l'ancienne pharmacie
 - 2018 : Début des travaux de réaménagement du bâtiment de l'ancienne pharmacie
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention ;
 - ◆ 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 ;
 - ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
 - ◆ 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 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant 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 des biens.

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de 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 4. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

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

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

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers : plan de composition, programme, ...
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « **Habitat résidentiel mixte et projet socio-économique et socio-culturel structurant** », inclus dans les périmètres d'intervention.

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

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

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

Convention Projet EPF PC - Scorbe-Clairvaux n° CP - 86 - 13 - 016
Novembre 2013



5.1. 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 les périmètres d'intervention ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet, sur les conditions techniques et financières de l'acquisition des biens situés en périmètres d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme 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 les périmètres 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 les périmètres d'intervention ;
- ◆ 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 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 se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

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

la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

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

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

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 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'EPF 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'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la vente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

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

- 1 % du **montant des dépenses d'action foncière** en zone U,
- 1,5 % du **montant des dépenses d'action foncière** en zone AU (ou NA).

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'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 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

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

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2.

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 10. — 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'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention : évaluer l'état d'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 ;
- ◆ 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.

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 aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

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

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.

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 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (1 150 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

12.2. L'engagement financier de la Commune

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

- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

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

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

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

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

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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 15. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. - CONTENTIEUX

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

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

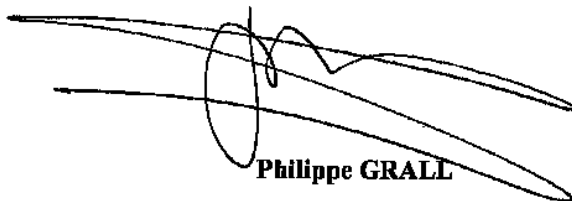
Fait à ... Poitiers, le 27.09.2013 en 3 exemplaires originaux

La commune
de Scorbé-Clairvaux
représentée par son Maire,



LUCIEN JUGE

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



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2013/38 en date du 1^{er} octobre 2013

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-006

B 2016-24-Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 16-10-010 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (ZAC des Sables)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-24

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 16-10-010 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (ZAC des Sables)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre CC 16-09-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême signée le 18 mars 2010

Vu la Convention opérationnelle n°CCA 16-10-010 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 22 novembre 2010, en application de la convention cadre n°CC 16-09-001

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 16-10-010 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes

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

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au secrétaire général
(pour les affaires régionales)

Aymery MOLIN

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CCA 16-10-010 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (ZAC des Sables)

Description du contexte :

La convention initiale n'a pas occasionné de dépenses.

La convention était en veille pour intervenir éventuellement pour permettre la bonne urbanisation du site. La convention sur la ZAC de La Contrie qui entre en phase de cessions était cependant prioritaire et aura un fort impact sur le marché communal pour plusieurs années.

Il reste cependant nécessaire, au vu des derniers développements, que l'EPF poursuive sa démarche de veille qui n'a pour l'instant pas eu à être mobilisée.

Le projet tel qu'il était défini à l'article 4.2 soit 355 logements au total reste d'actualité mais il n'est pas dans l'état actuel des choses engagé de démarche de maîtrise foncière active.

Il est nécessaire de faire évoluer la convention suite à l'adoption du nouveau PPI de l'EPF, et de permettre l'exécution de la convention jusqu'à son échéance contractuelle de 10 ans après sa signature, en supprimant les articles qui prévoyaient une clause de revoyure après 5 ans.

Le montant est revu à la baisse.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CCA 16-10-010 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 22 novembre 2010, en application de la convention cadre n°CC 16-09-001, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : ZAC des Sables**
- **Signature initiale : 22/11/2010.**
- **Echéance : 30/09/2015.**
- **Montant maximal : 1 500 000,00 €**
- **Dépenses effectuées : 0,00 €**
- **Cessions effectuées : 0,00 €**
- **Dépenses en stock : 0,00 €**

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

- Surfaces : **pas de biens acquis**

Description de l'avenant :

- Objet : **ZAC des Sables**

- Montant : **950 000 €**

- Durée : **inchangée au 22/11/2020**

- Périmètres : **inchangés**

AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-10-10
ENTRE
LA COMMUNE DE LA COURONNE,
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME
ET
L'EPF DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex représentée par son Vice-Président, M., dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 Boulevard du Grand Cerf, 86000 POITIERS – 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-2016-..... en date du 13 mai 2016,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

D'autre part

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10
V 1

PRÉAMBULE

La convention initiale n'a pas occasionné de dépenses.

La convention était en veille pour intervenir éventuellement pour permettre la bonne urbanisation du site. La convention sur la ZAC de La Contrie qui entre en phase de cessions était cependant prioritaire et aura un fort impact sur le marché communal pour plusieurs années.

Il reste cependant nécessaire, au vu des derniers développements, que l'EPF poursuive sa démarche de veille qui n'a pour l'instant pas eu à être mobilisée. En effet, des négociations seraient actuellement engagées par des investisseurs sur le périmètre de la ZAC des Sables et la commune souhaiterait maîtriser le développement de l'urbanisation sur ce périmètre.

Le projet tel qu'il était défini à l'article 4.2 soit 355 logements au total reste d'actualité mais il n'est pas dans l'état actuel des choses engagé de démarche de maîtrise foncière active. Le développement de l'offre en logements sur cette ZAC intégrera notamment une part minimale de logements locatifs sociaux afin de répondre à la demande à l'échelle communale même si la commune répond aux objectifs prescrits dans la loi SRU.

Il est nécessaire de faire évoluer la convention suite à l'adoption du nouveau PPI de l'EPF, et de permettre l'exécution de la convention jusqu'à son échéance contractuelle de 10 ans après sa signature, en supprimant les articles qui prévoyaient une clause de revoyure après 5 ans.

Le montant est revu à la baisse.

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 ;

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10
V 1

- 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 adoptées 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

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10
V 1

prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

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

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

1.2 Les Etudes

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.1

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10

V 1

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

1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.3 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 »

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 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

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10
V 1

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AU PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 3 « Les périmètres d'intervention » en le remplaçant par le paragraphe ci-dessous ;

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en vert (carte en annexe).

La commune souhaiterait maîtriser le développement de l'urbanisation sur un vaste secteur correspondant au périmètre de la ZAC des Sables. Des contacts existeraient en effet entre certains propriétaires de ce secteur et certains investisseurs d'où une volonté de la commune d'inscrire un périmètre de veille sur ce secteur sur lequel l'EPF pourrait potentiellement intervenir.

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

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

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

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

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF A LA DUREE

Il est nécessaire de supprimer les alinéas 2 et 3 de l'article 16 qui n'ont plus de raison d'être suite à l'avenant et de modifier en conséquence le premier alinéa qui prévoit une durée de 10 ans, pour plus de clarté.

L'article 16 est ainsi réécrit :

La présente convention est échue au 22 novembre 2020.

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10
V 1

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et 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.

ARTICLE 4. MODIFICATION DE MONTANT

Le premier alinéa de l'article 13.1 est ainsi réécrit :

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à neuf cent cinquante mille euros (950 000€).

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean-François DAURE

Philippe GRALL

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême
Représentée par son Vice-Président

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10
V I

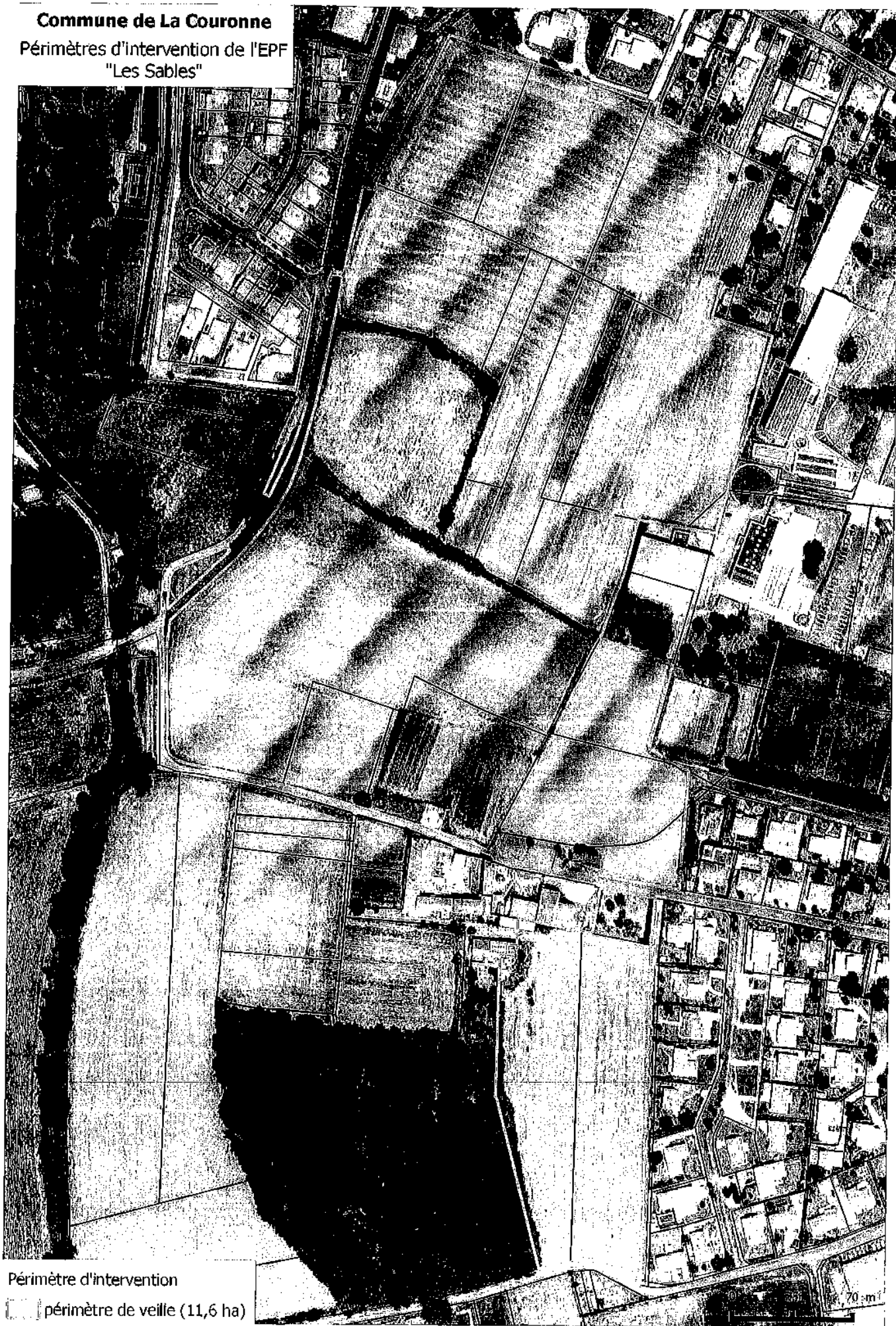
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention initiale n°16-10-10

Projet

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF - La Couronne- CdA de Grand Angoulême n° 16-10-10
V I

Commune de La Couronne
Périmètres d'intervention de l'EPF
"Les Sables"



Périmètre d'intervention
□ périmètre de veille (11,6 ha)

70 m



**CONVENTION D'ADHESION-PROJET
ZAC « LES SABLES »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE HABITAT N° CC 16-09-001**

**ENTRE
LA COMMUNE
DE LA COURONNE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne » représentée par son maire, M. Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2010.
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est : 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULEME Cedex représentée par son Président, M. Philippe LAVAUD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° 2010.10.226 en date du 22 octobre 2010,
ci-après dénommée « Grand-Angoulême » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOI, son directeur général, nommé par arrêtés ministériels du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2010-010 en date du 23 septembre 2010.
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Communauté d'adhésion-projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPF PC n° CCA 16-10-010
22 novembre 2010

PRÉAMBULE

Le 18 mars 2010, Grand-Angoulême a signé avec l'EPF PC une convention-cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à assurer la mise en œuvre du P.U.I. et de la politique locale de l'Habitat, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en la matière, au bénéfice de l'aménagement et du développement durable de son territoire.

La commune de La Couronne, qui borde au sud la ville d'Angoulême, fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. Elle compte 6 861 Habitants au RGP 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente convention adhésion-projet concerne la ZAC secteur « Les Sables ».

L'opération prévoit la réalisation d'habitat, notamment d'habitat social. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la thématique « HABITAT ».

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre Grand-Angoulême et l'EPF PC le 18 mars 2010, au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Communauté d'adhésion-projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPF PC n° CCA 16-10-010
22 novembre 2010

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

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 16-09-001 et après annexée (annexe n°1) signée le 18 mars 2010 entre l'EPF PC d'une part et Grand-Angoulême d'autre part.

A ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans la dite convention-cadre et œuvre pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2. de la convention-cadre, à savoir :

- la production de logements locatifs publics accessibles (PLAIS ou PLAI) et de logements en accession sociale à la propriété, situés dans des zones bien desservies par les transports en commun, en continuité avec des zones déjà urbanisées de façon à favoriser le développement de l'agglomération tout en luttant contre l'étalement urbain, et notamment dans les centre-bourgs ;
- le développement d'une offre d'habitat diversifiée ou corrective notamment dans les quartiers faisant état d'un déséquilibre avéré.

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET

La présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques que prennent la Commune, Grand-Angoulême et l'EPF PC pour la réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession des biens concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC, de Grand-Angoulême et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune ou et opérateurs désignés par celle-ci.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs cités dans la convention-cadre, l'EPF PC, Grand-Angoulême et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur « Les Sables » dont les objectifs sont les suivants :

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

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune convient de retenir le secteur « Les Sables », repéré sur le plan de situation et le plan cadastral en annexe n°2, comme périmètre de réalisation foncier.

Les désignations cadastrales, le plan de zonage et le règlement PLU actuel correspondants sont également annexés à la présente convention (annexe n°3).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

4.2. Les engagements de la Commune

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

- l'aménagement du site « Les Sables » reposant sur les principes suivants :
 - conforter le lien à la vallée de la Boème par un parc central paysagé en continuité du pôle sportif
 - connecter la trame verte aux points d'accès existants
 - lier le quartier par un réseau de liaisons douces aux pôles commerciaux, sportifs, scolaires et naturels
 - adapter les densités bâties suivant la pente et ainsi favoriser l'insertion paysagère au bâti existant de formes urbaines plus dense
 - de créer un secteur de lots libres destinés à des projets exemplaires de constructions
- inscrire le quartier dans une démarche exemplaire d'écoquartier et notant l'accent sur :
 - la qualité du bâti
 - la qualité des espaces publics
 - la priorité donnée aux déplacements doux
 - la limitation de l'empreinte écologique
- un programme de logements dont la répartition estimative est la suivante :

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

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

Logements individuels	Environ 100 (90 à 110) + 50 (40 à 60)
Logements groupés	Environ 45 (40 à 50)
Logements collectifs	Environ 160 (150 à 170)
Total	Environ 355

- communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- déléguer à l'EPF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre de la ZAC « Les Sables » ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et à engager, le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet, et ce dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de présomption ;
- 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 ces, 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 ou Grand-Angoulême peuvent demander la résiliation de la présente convention. Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPFF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L. 213-11 du code de l'urbanisme et L. 12. 6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect de son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en collaboration avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant, les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ les acquisitions soit, à l'amiable, par préemption ou par expropriation, des biens situés sur les périmètres de l'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune et à Grand-Angoulême par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune et à Grand-Angoulême du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

4.4. L'engagement de Grand-Angoulême

- Grand-Angoulême s'engage à :
- ◆ transmettre l'ensemble des données et informations nécessaires à l'EPFF PC pour la réalisation de sa mission ;
 - ◆ informer l'EPFF PC concernant une éventuelle évolution réglementaire de la politique locale en matière d'aménagement du territoire et de l'habitat.

L'engagement de Grand-Angoulême se conforme exactement à ce que décrit dans l'article 4.2 de la convention-cadre « HABITAT ».

Par ailleurs, dans le cas d'une résiliation de la convention-cadre avant son échéance opérationnelle, Grand-Angoulême honorerait auprès de la commune signataire de la présente convention d'adhésion-projet, les engagements financiers et techniques auxquels elle a souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

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

- ◆ recense 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'EPFF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite ZAC secteur « Les Sables », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (périmètre de réalisation foncière).

L'EPFF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé en temps réel la Commune de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur le territoire communal.

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

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

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune s'engage à informer l'EPFF PC de toutes les opportunités de cession, dans la mesure où elle en a connaissance.

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

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par courrier. À défaut, l'EPFF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Maire de la Commune déléguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4, 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.2127.22, L.5° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue de manière orale sur le périmètre de réalisation 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 en main, toutes les déclarations d'intention d'alléger (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

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

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maître 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 au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêtés de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

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

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

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

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

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

Convention d'allégement-Projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPF PC n° CCA 16 - 10 - 010
22 novembre 2011

7

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention d'allégement-Projet.

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

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

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se 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 cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF 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 coûts 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 qualité de bâti pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A ce titre, 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 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 de l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la 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 présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF 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'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;

Convention d'allégement-Projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPF PC n° CCA 16 - 10 - 010
22 novembre 2011

8

- ◆ 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 gestion⁰¹ de l'EPFF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
- impôts, taxes et assurances
 - les travaux éventuels de gardiennages, 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 N.A),
 - 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.

⁰¹ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPFF PC.

⁰² Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF PC dans délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notarié établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de révente tel que défini à l'article 8.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte de Trésor Public n° 10071 36090 00901 003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 11.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention-cadre. Ces conditions seront consignées dans un procès-verbal qui précédera également la suite donnée à la présente convention.

Convention d'adhésion-projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPFF PC n° CCA 16 - 10 - 010
22 novembre 2010

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 d'adhésion-projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 15.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialisant prévu 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 d'adhésion-projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

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

ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

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

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

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de Grand-Angoulême, soit de l'EPFF PC pour :

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, 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.

Convention d'adhésion-projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPFF PC n° CCA 16 - 10 - 010
22 novembre 2010

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 financiers, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un 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, et à la gestion des biens acquis dans le cadre de cette convention d'adhésion-projet découlant de la convention-cadre.

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, les modalités de prise en charge par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

13.2. L'engagement financier de Grand-Angoulême

Conformément aux engagements pris dans la convention-cadre, la participation financière de Grand-Angoulême sera approuvée au moment de la concrétisation de l'opération de logement(s), conformément à son règlement d'intervention en vigueur au moment de la concrétisation de ladite opération de logement(s) (Cf. Article 4.1 et 5.2 - Convention-cadre).

13.3. L'engagement financier de la Commune

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

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

La Commune s'engage au rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se 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 D'ADHÉSION-PROJET

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

Convention d'adhésion-projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPF PC n°CCA 16-10-010
22 novembre 2010

11

À l'issue d'une première phase d'une durée de 5 ans un avenant valide le passage à une phase suivante. À défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 30/09/2015

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 ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et cédant 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.

ARTICLE 16. - LA RÉLISATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 17. — CONVENTIONS

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

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

Fait à La Couronne, le 22 novembre 2010 en 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



M. Jean-François DAURÉ
Jacky BENOIST

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

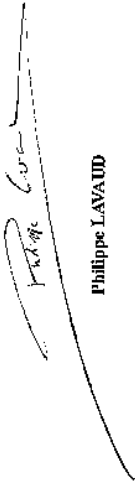


Alain TOUBOL

Convention d'adhésion-projet La Couronne - Grand-Angoulême - EPF PC n°CCA 16-10-010
22 novembre 2010

12

Grand-Angoulême
représenté par son Président



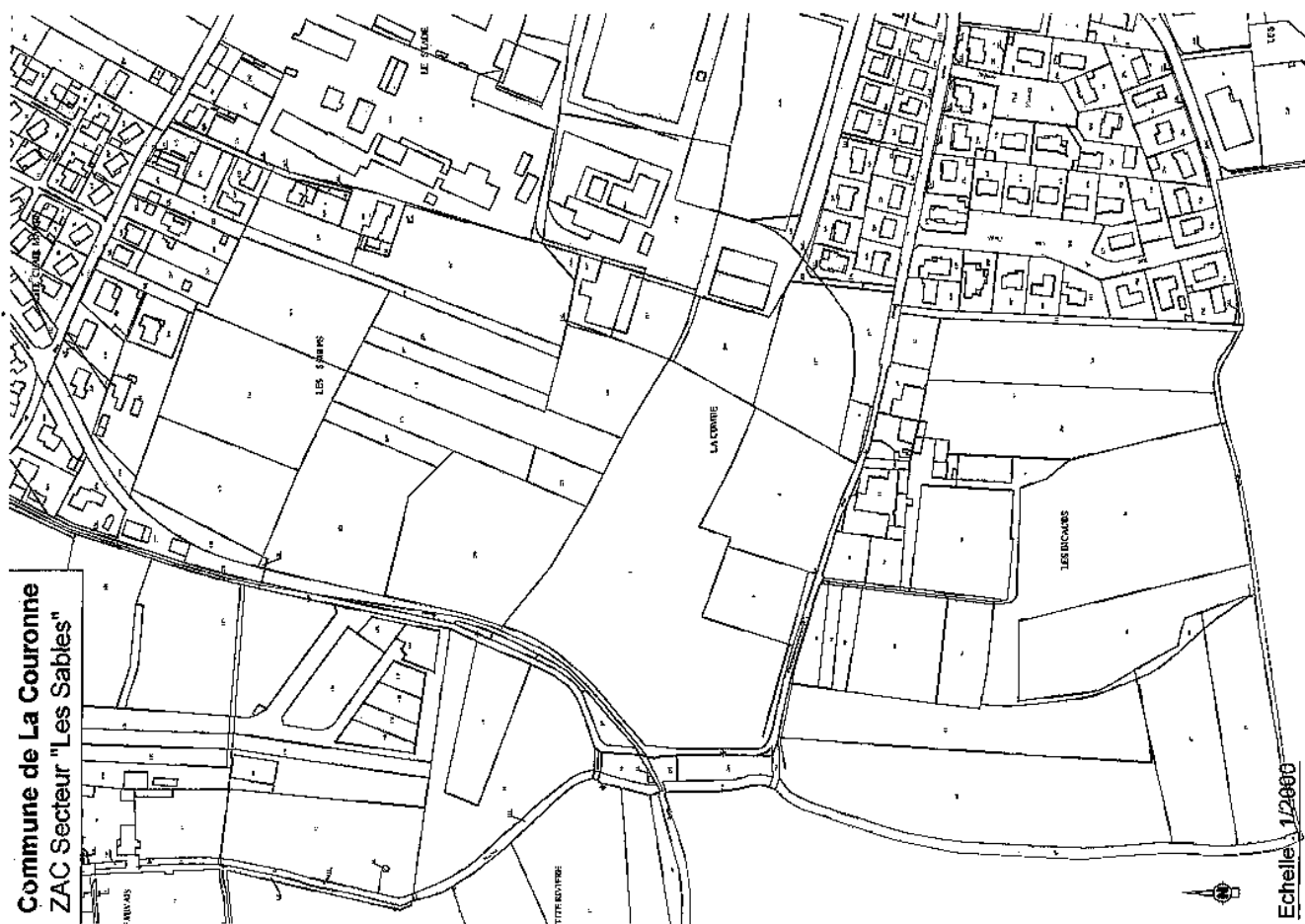
Philippe LAVAUD

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 68 en date du 23 septembre 2010

Annexe n°1 : Convention-cadre

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

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



Commune de La Couronne
ZAC Secteur "Les Sables"

Echelle 1/20000

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1.:

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

Article 2.:

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

Article 3.:

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité et 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 accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquable. Elle vaut transfert de jouissances 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 courants.

Article 6.:

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

Article 7.:

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurances 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 décline 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 réflexion 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 », d'ont fait 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 révoquable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

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

Article 12.:

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

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

Article 13 :

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

Article 14 :

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

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

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

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

Article 16 :

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

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

ccccc

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).

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-007

B 2016-25-Approbation du projet : avenant n°3 à la
Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la
Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
(Terroquets-Boiffiers)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-25

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

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 11 mai 2010

et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :
avenant n°1 : 16/05/2013, avenant n°2 : 23/01/2014

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°3 à la Convention opérationnelle n°CP 17-10-008 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016

Le Préfet
Poitou-Charentes
Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
Eric MOLIN

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général

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

Description du contexte :

Les acquisitions réalisées sur la convention initiale sont effectuées depuis début 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de pré-faisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.

L'avenant adopté par le Conseil d'Administration par délibération CA2016-11 en date du 15 mars 2016 prolongeait la durée du portage au 31 décembre 2017 pour la partie des terrains ayant vocation à faire l'objet d'une opération de construction. Les terrains à céder à la ville du fait de la proximité du périmètre de captage devaient cependant être cédés avant le 31 décembre 2016.

Il s'avère que la commune, dans le formalisme imposé par l'agence de l'eau, doit procéder à l'acquisition de ces derniers terrains en 2017 uniquement.

En conséquence, il est proposé que l'avenant impose un rachat de ces terrains au 31 mai 2017 uniquement, l'échéance finale de la convention n'étant pas modifiée par rapport à la version adoptée.

Un appel à projets sera lancé en 2016 sur la partie des terrains à vocation de logements.

Objet du rapport :

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

- **Objet : Quartiers "sur Moreau" et "Terroquet/Boiffiers"**
- **Signature initiale : 11/05/2010.**
- **Echéance : 10/05/2016.**
- **Montant maximal : 2 000 000,00 €**
- **Dépenses effectuées : 1 474 722,31 €**
- **Cessions effectuées : 0,00 €**
- **Dépenses en stock : 1 474 722,31 €**

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 1 444 173,20 €

- Surfaces : **73134** m² dont **73134** m² restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet : **Terroquets-Boiffiers**

- Montant : **Inchangé**

- Durée : **échéance au 31/12/2017**

- Périmètres :

Périmètre d'études :

Inchangé

Périmètre de veille :

Inchangé

Périmètre de réalisation :

Inchangé



AVENANT N°3
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-10-008
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE
« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-
CHARENTES

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville- square André Maudet-BP 139 – 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n°..... en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'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-2016-11 du 15 mars 2016 ,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadres des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mi 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de pré-faisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.

Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €, il est prévu un rachat par la Ville de Saintes des fonciers « non urbanisés » pour un montant de 811 314,86 €, sans pénalité pour non-réalisation de projet.

Pour la partie restante, pour partie en périmètre de TVA à 5,5%, un appel à projets serait préparé par l'EPF. Pour celle-ci, il est proposé de prolonger la durée de portage.

La durée maximale de la convention suite à l'avenant 2 signé le 23 janvier 2014, était portée au 10 mai 2016. L'avenant 2 venait modifier les engagements de la commune de la manière suivante :

- Au cours de l'année 2014 : rachat par la commune d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF pour cette opération
- Au plus tard le 10 mai 2016 : rachat par la commune du solde des biens

La consultation étant lancée au printemps 2016 et la procédure de revente à la commune étant engagée, une prolongation de la convention est proposée.

Cette prolongation permettra à la commune de Saintes de solliciter début 2017 une subvention auprès de l'Agence de l'Eau pour l'acquisition des fonciers à l'EPF.

Les fonciers non constructibles et désignés sur la carte annexée à la convention devront être rachetés avant le 31 mai 2017, la convention étant échue pour la totalité des fonciers au 31 décembre 2017.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Ville de Saintes s'engage à solliciter au plus tard fin janvier 2017, une subvention auprès de l'agence de l'eau afin de financer le rachat des terrains acquis par l'EPF et qui ne feront pas l'objet du projet de production de logements.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/12/2017, sous réserve du rachat par la Ville de Saintes des parcelles définies par la carte en annexe n°1 avant le 31/05/2017

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saintes
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean Philippe MACHON

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Carte des fonciers visés par un rachat de la collectivité

Annexe n°2 : Convention initiale n°17-10-008 et les avenants

Commune de Saintes

Secteur Sur Moreau - Périmètres d'interventions de l'EPF



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° CA-2016- *AA*

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

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

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

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

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 14 MARS 2016

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Rapport du Directeur Général

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

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

- Objet** : Quartiers "sur Moreau" et "Terroquet/Boiffiers"
- Signature initiale** : 11/05/2010
- Echéance** : 10/05/2016
- Montant maximal** : 2 000 000,00 €
- Dépenses effectuées** : 1 474 722,31 €
- Cessions effectuées** : 0,00 €
- Dépenses en stock** : 1 474 722,31 € Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 1 444 173,20 €
- Surfaces** : 73134 m² dont 73134 m² restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet** : Terroquets-Boiffiers
- Montant** : Inchangé
- Durée** : échéance au 31/12/2017
- Périmètres** :
 - Périmètre d'études :
Inchangé
 - Périmètre de veille :
Inchangé
 - Périmètre de réalisation :
Inchangé

Les acquisitions réalisées sur la convention initiale sont effectuées depuis début 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de pré-faisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.

Il est donc proposé d'acter l'impossibilité pour la commune de réaliser un projet sur la partie du site impactée, avec un rachat de ceux-ci avant fin 2016 mais sans pénalités pour non-réalisation de projet, pour un montant de 810 000€ environ.

Pour la partie restante, pour partie en périmètre de TVA à 5,5%, un appel à projets serait préparé par l'EPF. Pour celle-ci, il est proposée de prolonger la durée de portage.



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION PROJET
N°CP 17-10-008
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE
« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »**

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

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville - square André Maudet-BP 139 - 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° en date du

D'une part

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70457 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2016-..... du

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



Avenant n°3 à la Convention projet n° 17-10-008 avec la Commune de Saintes

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La durée maximale de la convention suite à l'avenant 2 signé le 23 janvier 2014, était portée au 10 mai 2016. L'avenant 2 venait modifier les engagements de la commune de la manière suivante :

- Au cours de l'année 2014 : rachat par la commune d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF pour cette opération
- Au plus tard le 10 mai 2016 : rachat par la commune du solde des biens

En 2014 et en 2015 suite à l'analyse des fonciers et de l'étude de faisabilité réalisée, il s'est avéré qu'une partie du foncier acquis était inclus dans le périmètre de captage rapproché du Ludebat (eau potable). Par ailleurs, ces mêmes fonciers sont inclus dans la Trame Verte et Bleue au titre du SCOT de la Saintonge Romane. La présence de ce captage et le SCOT viennent limiter l'urbanisation potentielle du secteur, il a été préconisé de lancer des études complémentaires (étude pluviale, analyse de l'impact sur l'environnement, saisie de l'hydrogéologue de l'AKS...) visant à déterminer la capacité d'urbanisation du foncier.

A contrario, au Nord de la zone, les fonciers communaux et propriétés de l'EPF sont inscrits dans le périmètre de la TVA réduite à 5,5% en raison de la présence d'un quartier PRU.

Début 2016, La Ville de Saintes étant engagée dans la réalisation des études programmées, il est proposé que la convention soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2017.

La Ville de Saintes s'engage par ailleurs au rachat avant fin 2016 des fonciers concernés par le périmètre de captage indiqués sur la carte en annexe.

L'EPF accompagnera, si nécessaire la Ville de Saintes dans la réalisation d'étude de pré-faisabilité sur les fonciers qui pourront être cédés à un opérateur dans le cadre d'un appel à projets visant la production de logements.

Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €, il est prévu un rachat par la Ville de Saintes des fonciers « non urbanisés » pour un montant de 811 314,86 €.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Ville de Saintes s'engage à lancer toutes études visant à déterminer la capacité des terrains à accueillir un projet de production de logements avant le 31/12/2016.

Sur la base de ces études l'EPF pourra accompagner la Ville dans l'analyse de la pré-faisabilité technique et financière nécessaire au lancement d'un appel à projets en vue de la cession des fonciers à un opérateur.



Avenant n°3 à la Convention projet n° 17-10-008 avec la Commune de Saintes

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/12/2017, sous réserve du rachat par la Ville de Saintes de foncier identifié dans la carte jointe avant le 31/12/2016.

Au-delà du 31/12/2017 et faute d'un projet de cession à un opérateur, la Ville de Saintes s'engage au rachat du foncier encore propriété de l'EPF.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Saintes
représentée par son Maire
L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean Philippe MACHEON
Philippe GRADL

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

Annexe n°1 : Carte des fonciers visés par un rachat de la collectivité avant le 31/12/16
Annexe n°2 : Convention PROJET n°CP 17-10-008 et les avenants n° 1 et 2

Projet

Avenant n°3 à la Convention projet n° 17-10-008 avec la Commune de Saintes
V J

Commune de Saintes
Sector Sur Moreau - Périmètres d'interventions de l'EPF





AVENANT N°2
À LA CONVENTION PROJET
N° CP 17-10-008
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE
« SURMOREAU » ET DES « TERROQUET / BOIFFIERS »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est - Hôtel de Ville - Square André-Maudet - BP 139 - 17107 Saintes cedex - représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2013,

ci-après dénommée « la commune ».

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comble, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-27 en date du 1^{er} octobre 2013,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Décembre 2013

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 1^{er} mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière puis un avenant n°1 (annexes n°1).

La durée contractuelle initiale d'exécution de la convention et de ses avenants énumérés s'élevait à six ans à compter du 1^{er} mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention a été prolongée par avenant au 31 octobre 2013.

L'EPF PC s'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173,20 € HT. Au 1^{er} septembre 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 475 495,89 € HT.

Conformément aux dispositions figurant dans l'avenant n°1, la commune a précisé son programme et l'échancier prévisionnel de cession du foncier par l'EPF PC et de réalisation de l'opération.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte ces éléments.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les opérations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un calendrier prévisionnel ci-après annexé (annexe n°2).

Il est rappelé que la commune s'est engagée sur le principe d'un rachat :

- au cours de l'année 2014 ; d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF PC pour cette opération ;
- du solde des biens au plus tard en 2016 avant l'expiration de la convention.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 10 mai 2016 dans les limites fixées par la convention initiale.

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

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

- ♦ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ♦ paiement de 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, de projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à SAINTES le 23 JAN. 2014 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes
représentée par son Maire,


Jean ROUGER



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


Philippe GRAM

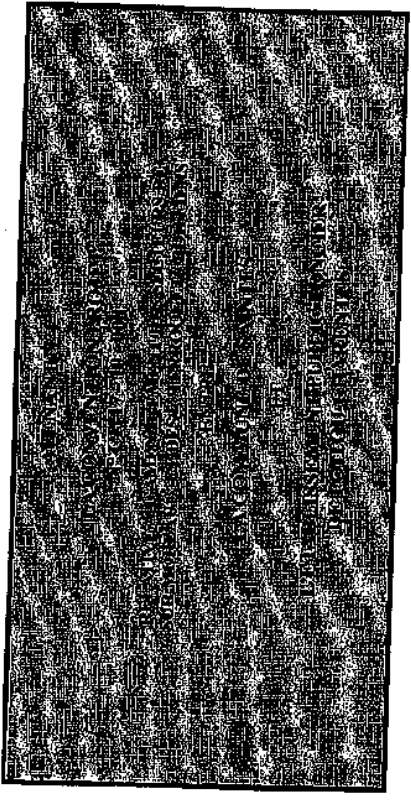
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON N° 2013/21
du 1^{er} octobre 2013.

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008 et avenant n°1

Annexe n°2 : programme et cahier de charges

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Décompte 2013

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013




Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est - Hôtel de Ville - Square André-Mauzet - BP 130 - 17107 Saintes cedex - représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, élu par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2013, ci-après dénommée « la commune »,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Carétabis, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUCHOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-10 en date du 5 mars 2013, ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part


Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Avril 2013

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de vieille ferme et un périmètre de réalisation foncière (annexe n°1).

La durée contractuelle maximale d'exécution de la convention et de ses avenants éventuels s'élève à six ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention s'achève le 10 mai 2013.

L'EPF PC s'est ainsi acquis par la commune de Saintes des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173 €. Au 1^{er} janvier 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 474 911 €.

La commune a lancé des études début 2011 dans la perspective de l'aménagement du secteur de « Sur Moreau ». La présentation aux élus de la dernière étude portant sur ce site est intervenue le 27 février 2013. Suite à ce comité de pilotage, l'EPF PC et la commune ont convenu de préparer un avenant détaillant le calendrier de réalisation de l'opération et de cession du foncier acquis par l'EPF PC en vue du prochain conseil d'administration de l'EPF PC en juin 2013.

Cet avenant précisera les actions envisagées par la commune pour racheter, ou faire racheter par un tiers désigné suite à appel à projet, le foncier acquis par l'EPF PC, d'ici l'échéance de la convention prévue en 2016.

Le présent avenant a pour objet de modifier légèrement le périmètre ainsi que de poursuivre la convention jusqu'à son terme initial en 2016.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention et de la durée d'exécution.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un calendrier prévisionnel qui sera précisé dans l'avenant n°2 à la convention qui sera signé avant le 31 octobre prochain.

Il est précisé dès à présent que la commune se fera le principe d'un rachat par la commune ou par un opérateur désigné par elle après consultation :

- au cours de l'année 2014 ; d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté initialement par l'EPF PC pour cette opération ;
- avant la fin de l'année 2016 : du solde des biens portés par l'EPF PC.

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Avril 2013

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC est ainsi modifié. La parcelle DE 0006 est incluse au périmètre initial de réalisation foncière (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, de façon locale et exceptionnelle et en accord avec la commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouissant ou devant jouir de plein droit de la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifiée l'équité de la convention (engagement financier et durée notamment).

Les modalités d'intervention de l'EPF PC et le découpage en phases opérationnelles et pré-opérationnelles qui en découlent évolueront au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et après validation du comité de pilotage.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Dans l'attente de l'avenant n°2 à la convention, l'exécution de la première phase de la convention est prolongée jusqu'au 31 octobre 2013.

Fait à Poitiers, le 16 MAI 2013
En 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes
représentée par son Maire,



Jean BOUDIER

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain YOBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général, Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 2013 / 08 du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008

Annexe n°2 : Plan du périmètre d'intervention

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Avril 2013



REÇU
11 MAI 2010
Zona-Préfecture
36 SAINTES

CONVENTION PROJET
N° CP 17-10-008
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE
« SURMOREAU » ET DES « TERRÉQUET / BOIFFIERS »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est - Hôtel de Ville - Square André-Mandet - BP 139 - 17107 Saintes cedex - représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 février 2010,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2010-06 en date du 3 mars 2010,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;






d'autre part
NR
ht

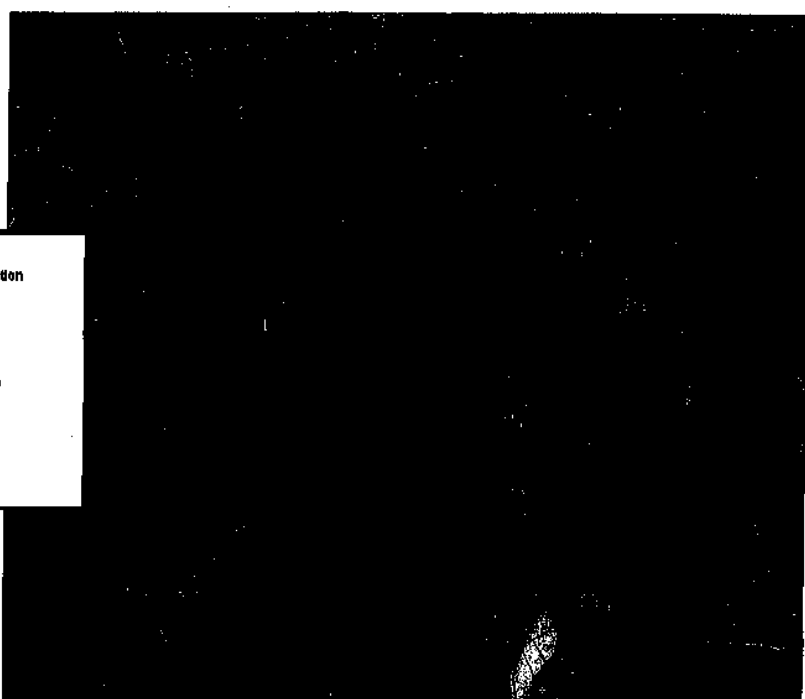
Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010



Avenant n° 1 Convention projet
Commune de Saintes

Annexe n°2

-  Périmètre initial de réalisation foncière
-  Périmètre initial de vaine foncière
-  Extension du périmètre de réalisation foncière
-  Acquisition EPF PC
-  Commune de Saintes



PRÉAMBULE

La Commune de Saintes

Capitale de la Saintonge, Saintes couvre une surface d'environ 4 440 hectares pour une population de 25 595 habitants en 1999 selon l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Une estimation de l'INSEE 2007 montre une croissance de la population de 0,50% annuelle ce qui porterait le nombre d'habitants à 26 770 en 2008. Située au centre du département de Charente-Maritime, elle est le carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires.

L'organisation de la commune est déterminée par le fleuve de la Charente qui la sépare en 2 rives. La rive gauche accueille le centre historique depuis plus de 2 000 ans, et la rive droite, les anciens faubourgs ainsi que les activités ferroviaires depuis la fin du 19^{ème} siècle. La richesse de son patrimoine architectural a conduit la commune à mettre en place un Secteur Sauvage et une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Le sous-sol de la commune est d'autre part doté de nombreuses richesses archéologiques.

On note la présence importante de zones naturelles remarquables de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) et de zones inondables faisant l'objet d'un classement Natura 2000. Deux Plans de Prévention des Risques Naturels sont en cours de révision : le premier sur les inondations par débordement de la Charente et le second sur les risques Mouvements de Terrain liés à la présence de carrières rive gauche en particulier.

A l'échelle du territoire, la commune de Saintes fait partie :

- du Pays de Saintonge Romane qui compte 70 communes pour 78 436 habitants en 1999 ;
- de la Communauté de Communes du Pays Santon qui couvrait 18 communes pour 40 239 habitants en 1999.

En regroupant l'essentiel des activités économiques, commerciales et administratives du territoire, la commune de Saintes joue le rôle de ville centre. Il en résulte une attractivité forte qui se traduit notamment par une dynamique démographique positive, une pression immobilière et foncière de plus en plus importante ainsi qu'une urbanisation de plus en plus tournée vers un modèle pavillonnaire consommateur d'espace, peu adapté au fonctionnement urbain de la ville et en inadéquation avec les grands principes de développement durable soutenus par la Ville

La commune de Saintes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 septembre 2005. Ce PLU n'est cependant pas en mesure de proposer dans sa conception actuelle des solutions adaptées pour maîtriser l'urbanisation dans une optique de développement durable.

Cette problématique se traduit notamment par la présence de nombreuses zones à Urbaniser (AU) sur lesquelles le PLU ne propose aucune orientation d'aménagement. Ces secteurs libres d'urbanisation représentent près de 120 hectares sur lesquels il apparaît indispensable de planifier et d'anticiper le développement et les aménagements futurs.

En outre, le Programme de Réhabilitation Urbaine (PRU), en cours de réalisation sur trois grands quartiers de la ville (Boiffiers/BelleVue, La Penelle, Le Vallon) est en lien avec les principaux secteurs d'urbanisation future de la commune. Il est donc nécessaire d'articuler les objectifs du PRU dans les futurs projets.

Les secteurs de Sur Moreau et des Terrouzet / Boiffiers, d'une surface de plus de 50 hectares, ont été identifiés comme des secteurs AU à enjeux au regard de leurs caractéristiques :

- proximité forte avec le PRU Boiffiers / BelleVue ;
- situation d'interface entre l'espace rural et l'espace urbain ;
- positionnement en cône de ville (Sur Moreau) dans un cadre paysager remarquable (présence d'un ZPPAUP, nombreux cônes de vue, topographie intéressante...);
- extension urbaine à l'ouest et en périphérie du centre ville.

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

Il s'agit bien d'aménager une frange urbaine sur laquelle aucune orientation d'aménagement n'a encore été définie.

La Ville de Saintes souhaite anticiper cette urbanisation dans le cadre d'un projet d'éco-quartier qui répondrait aux problématiques actuelles de mixité, de densité, d'économie d'énergie, de limitation de l'étalement urbain et donc d'un développement soutenable.

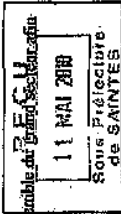
En outre, la réflexion porte sur tout le grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers sur lequel plusieurs emprises foncières sont en voie de mutation et représentent des zones de potentialités urbaines intéressantes.

Sur les terrains à urbaniser de Sur Moreau, une politique foncière plus ancienne a déjà permis de maîtriser près de 60% du foncier.

Les liaisons urbaines représentent également un enjeu important : l'avenue de Tomboucou sont les deux principaux axes de liaison et de desserte du grand secteur sur lesquels le projet urbain devra s'appuyer.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et problématiques, la Ville va engager une étude urbaine dont l'objectif est de définir un projet urbain cohérent.

Ce travail doit être corrélié à une politique de veille et de maîtrise foncière sur l'ensemble du Grand Secteur afin d'anticiper dans les meilleures conditions la mise en œuvre de ce projet.



L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de droit à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différents collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le partage de biens, biens 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 de territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

L'opération envisagée respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social avec une approche qualitative du projet.

L'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 de la Commune visant à l'aménagement d'un éco-quartier à vocation principale d'habitat durable sur le secteur « Sur Moreau ».

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- 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.

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 d'une opération d'habitat durable intégré dans le paysage ;
- la prise en considération des enjeux en termes de tramés bleus et verts ;
- la mise en valeur de cette entrée de ville porteuse d'une identité forte.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs de « Sur Moreau » et des « Terroquet / Boiffiers » comme périmètre à enjeux.

Convention Projet EPF PC - Saintes n°CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

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 de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- phase pré-opérationnelle : périmètre vert, de veille foncière correspondant au périmètre de l'étude urbaine programmée d'ici 2011 ;
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements actuels du P.L.U 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 de tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations, échanges, offres des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

- La Commune s'engage à :
- définir sur le site de réalisation foncière, un projet d'aménagement durable et durablement qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable visant une moindre consommation d'espaces et un principe de mixité sociale et fonctionnelle sur un principe d'une densité d'habitat minimum de 20 logements/hectares dont 30% de logements sociaux et 25% d'espaces publics (ces orientations seront ajustées en fonction des conclusions des études urbaines) ; (principes à valider)
 - lancer les études urbaines sur le périmètre pré-opérationnel d'ici 2011 afin notamment de présenter un ou plusieurs scénarios d'intervention foncière ;
 - assurer une veille foncière active sur l'ensemble des périmètres verts et rouges ;
 - communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble des périmètres vert et rouges ;
 - déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est 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 ;
 - transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la présomption ;
 - garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
 - racheter elle-même ou 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.

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

Convention Projet EPF PC - Saintes n°CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

4.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en partenariat avec la Commune et en complément des études urbaines réalisées par cette dernière :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par présomption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ 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'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES FONCIÈRES PRÉALABLES DE L'EPFF PC

Il s'agit essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPFF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial des périmètres identifiés :

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

Contre démanche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas et doit s'articuler avec les études urbaines engagées par la Commune.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à assurer une veille foncière sur le périmètre indiqué pré-opérationnel (annexe n°1) et n'interviendra que de façon ponctuelle, après accord de la Commune.

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à transmettre à la Commune les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPFF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPFF PC s'engage à négocier et à acquiescer qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet (le responsable du Service Foncier) sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été sollicité par courrier ou par mail. À défaut, l'EPFF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

Convention Epff PC - Saintes n°CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

6.2. L'exercice du droit de présomption urbaine

Pour l'exercice du droit de présomption urbaine, le Conseil Municipal délèguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de présomption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.308-1, L.309-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.212-22, L.321-1, L.212-23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de présomption effectuée de manière totale sur le périmètre concerné

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal, l'ensemble des projets de présomption et le délégant à l'EPFF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPFF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'allouer (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur inscription dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la présomption.

En outre, sur les dossiers de demande de présomption au cas par cas, la Commune fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auxquels elle souhaite que l'EPFF PC donne suite.

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

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

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé, les démarches de présomption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de rétrocession à la vente, l'EPFF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

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

Le processus d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

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

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

Convention Epff PC - Saintes n°CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

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 ETAT DES BIENS PAR L'EPFF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de remise en état du site ou de l'archéologie préventive en préalable à la réalisation du projet de la Commune et en assume l'entière responsabilité.
Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPFF PC.

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

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPFF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPFF PC fait procéder, aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. A défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'experts 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 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'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 tout autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable carthite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

IR

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPFF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des vendeurs et d'un bien prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPFF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Commune dédommagera l'EPFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 23 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. Elle ne peut grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la 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 25 septembre 2009 et présenté 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'EPFF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition de 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⁽²⁾ de l'EPFF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :

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

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

1/2
AT

Les frais annexés 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.

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

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

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

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF PC dans 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 relative à l'application des dispositions de l'article D.1517-19, 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 rachat des hypothèques.

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

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

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 85009 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cas échéant des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

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

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2017

1/2 10

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

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

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPFF PC et un tiers de confiance des partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPFF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPFF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- représenter le périmètre pré-opérationnel en fonction des conclusions des études urbaines ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et présenter les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'ajustement 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 2 à 2 fois par an.

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à deux millions d'euros (2 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études préliminaires, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

1/2 10

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2017

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- la totalité du coût du volet foncier des études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;
- la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- prise en charge des études pré-opérationnelles ;
- mise en conformité du P.L.U. si nécessaire afin d'intégrer les orientations d'aménagement et d'assurer la faisabilité du projet ;
- suivi technique du projet opérationnel après revente du foncier à l'opérateur afin de garantir l'atteinte des objectifs de développement durable ;
- dans le cadre des politiques d'aménagement, d'habitat et de développement durable menées au niveau du Pays, de la Communauté de Communes et de la Ville, les modalités d'aides dans les différents domaines d'intervention sont en cours de réflexion et de définition ;
- la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

ARTICLE 15 - L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 6 ans.

À l'issue de la première phase correspondant à l'acquisition foncière du périmètre de réalisation foncière et de veille foncière sur le périmètre pré-opérationnel, un avenant validera le passage à la phase suivante. A défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard dans les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

1/2 12 AS

- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

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

ARTICLE 17 - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à la signature d'un contrat de résiliation des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce contrat 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 Saintes, le 10 mai 2010 en 3 exemplaires originaux

11 MAI 2010

La Commune de Saintes
représentée par son Maire



Avis préalable favorable du
Contrôleur Général
Économique et Financier
N° 31 en date du 3 mars 2010

Jacques CLAUDE

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

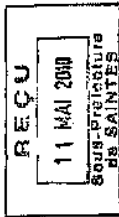
Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

1/2 13 AS

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 poisses d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

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

Article 3 :

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

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

Article 4 :

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

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres de toute jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est présumée 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 courants.

Article 6 :

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

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurances 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 réflexion 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, à titre préalable plus précis, devra être consultée comme assureur des responsabilités incombant aux bailleurs dans le cadre 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 consacrer une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoicable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

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

Article 12 :

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

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

1/R

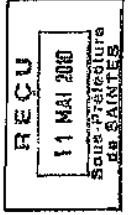
AT

Article 13 :

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

Article 14 :

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

1/R

AT

L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITE DE PROPRIETAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, démolition, 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.

11 MAI 2010
Sous-Préfecture
de SAINTES

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, porteurs 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, mercure, 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 à l'hygiène et à la sécurité et de bureau de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes assure par :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transferts (au pyralène ou non), le dégrillage et l'évacuation des orves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures.	
L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.	
Le recyclage éventuel des produits salus 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 bon fonctionnement des eaux (bassins de rétention).	Le réseau primaire du futur projet.
Le recouvrement des bâtiments préservés et la réfection 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.
per 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.

Convention Projet EPF PC - Subus n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

17.10.08

La restauration du site.	Les aménagements de type indicatif.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets arbustifs.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le sol 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 réaffectation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits) et occultation des ouvertures.	
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

12

12



AVENANT N°2

**À LA CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 10 - 008**

**RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE
« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET / BOIFFIERS »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTES

ET

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

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est – Hôtel de Ville - Square André-Maudet – BP 139 – 17107 Saintes cedex – représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2013,
ci-après dénommée « la commune ».

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-27 en date du 1^{er} octobre 2013,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF PC – Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Décembre 2013

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière puis un avenant n°1 (annexes n°1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants éventuels s'élève à six ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention a été prolongée par avenant au 31 octobre 2013.

L'EPF PC s'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173,20 € HT. Au 1^{er} septembre 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 475 495,89 € HT.

Conformément aux dispositions figurant dans l'avenant n°1, la commune a précisé son programme et l'échéancier prévisionnel de cession du foncier par l'EPF PC et de réalisation de l'opération.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte ces éléments.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel ci-après annexé (annexe n°2).

Il est rappelé que la commune s'est engagée sur le principe d'un rachat :

- au cours de l'année 2014 : d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF PC pour cette opération ;
- du solde des biens au plus tard en 2016 avant l'échéance de la convention.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 10 mai 2016 dans les limites fixées par la convention initiale.


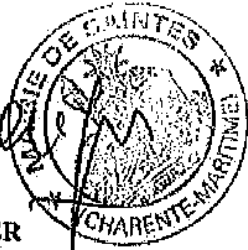
La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

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


- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à SAINTEA le 23 JAN. 2014 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes
représentée par son Maire,



Jean ROUGER

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Philippe GRALL

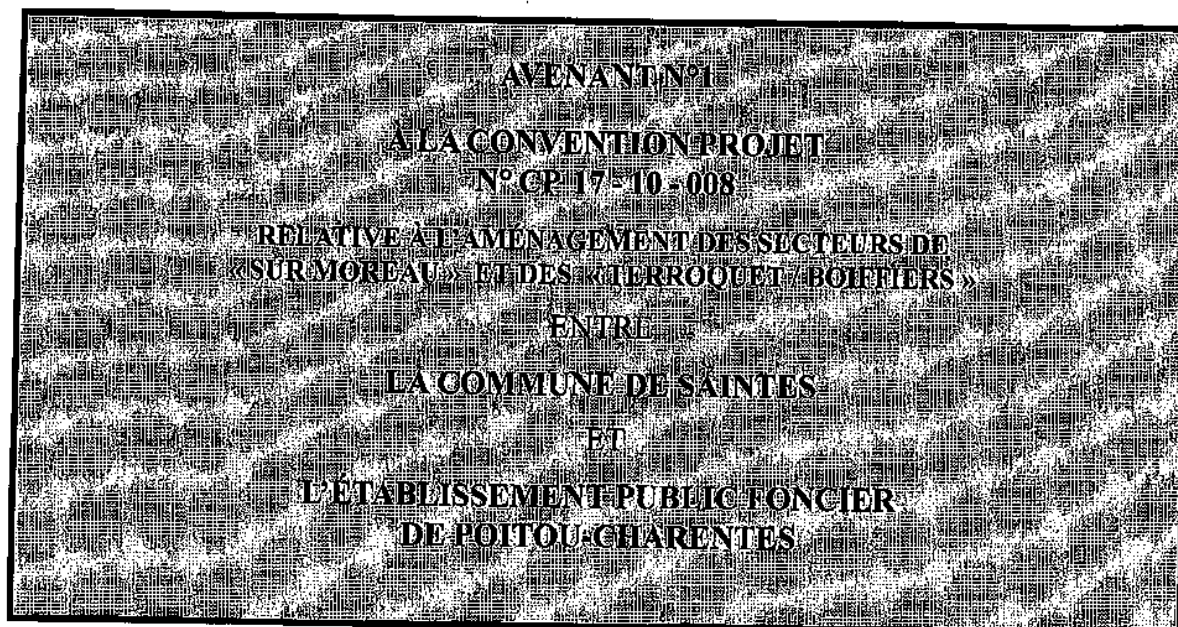
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON N° 2013/31
du 1^{er} octobre 2013.

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008 et avenant n°1

Annexe n°2 : programme et échéancier

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Décembre 2013

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



Entre

La **Commune de Saintes**, dont le siège est – Hôtel de Ville - Square André-Maudet – BP 139 – 17107 Saintes cedex – représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2013,
ci-après dénommée « la commune ».

d'une part,

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-10 en date du 5 mars 2013,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC – Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Avril 2013

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière (annexe n°1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants éventuels s'élève à six ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention s'achève le 10 mai 2013.

L'EPF PC s'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173 €. Au 1^{er} janvier 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 474 911 €.

La commune a lancé les études début 2011 dans la perspective de l'aménagement du secteur de « Sur Moreau ». La présentation aux élus de la dernière étude portant sur ce site est intervenue le 27 février 2013. Suite à ce comité de pilotage, l'EPF PC et la commune ont convenu de préparer un avenant détaillant le calendrier de réalisation de l'opération et de cession du foncier acquis par l'EPF PC en vue du prochain conseil d'administration de l'EPF PC en juin 2013.

Cet avenant précisera les actions envisagées par la commune pour racheter, ou faire racheter par un tiers désigné suite à appel à projet, le foncier acquis par l'EPF PC d'ici l'échéance de la convention prévue en 2016.

Le présent avenant a pour objet de modifier légèrement le périmètre ainsi que de poursuivre la convention jusqu'à son terme initial en 2016.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention et de la durée d'exécution.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel qui sera précisé dans l'avenant n°2 à la convention qui sera signé avant le 31 octobre prochain.

Il est précisé dès à présent que la commune se fixe le principe d'un rachat par la commune ou par un opérateur désigné par elle après consultation :

- au cours de l'année 2014 : d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF PC pour cette opération ;
- avant la fin de l'année 2016 : du solde des biens portés par l'EPF PC.

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Avril 2013

IR
hs

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC est ainsi modifié. La parcelle DE 0006 est incluse au périmètre initial de réalisation foncière (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, de façon tout à fait exceptionnelle et en accord avec la commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant ce périmètre sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

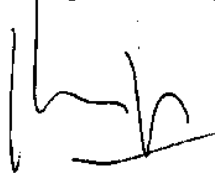
Les modalités d'intervention de l'EPF PC et le découpage en phases opérationnelles et pré-opérationnelles qui en découle évolueront au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et après validation du comité de pilotage.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Dans l'attente de l'avenant n°2 à la convention, l'exécution de la première phase de la convention est prolongée jusqu'au 31 octobre 2013.


Fait à **Poitiers, le 16 MAI 2013**
le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes
représentée par son Maire,



Jean ROUGER

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 2013 / 08 du 11 mars 20123






Annexe n°1 : Convention projet CP 17 – 10 – 008

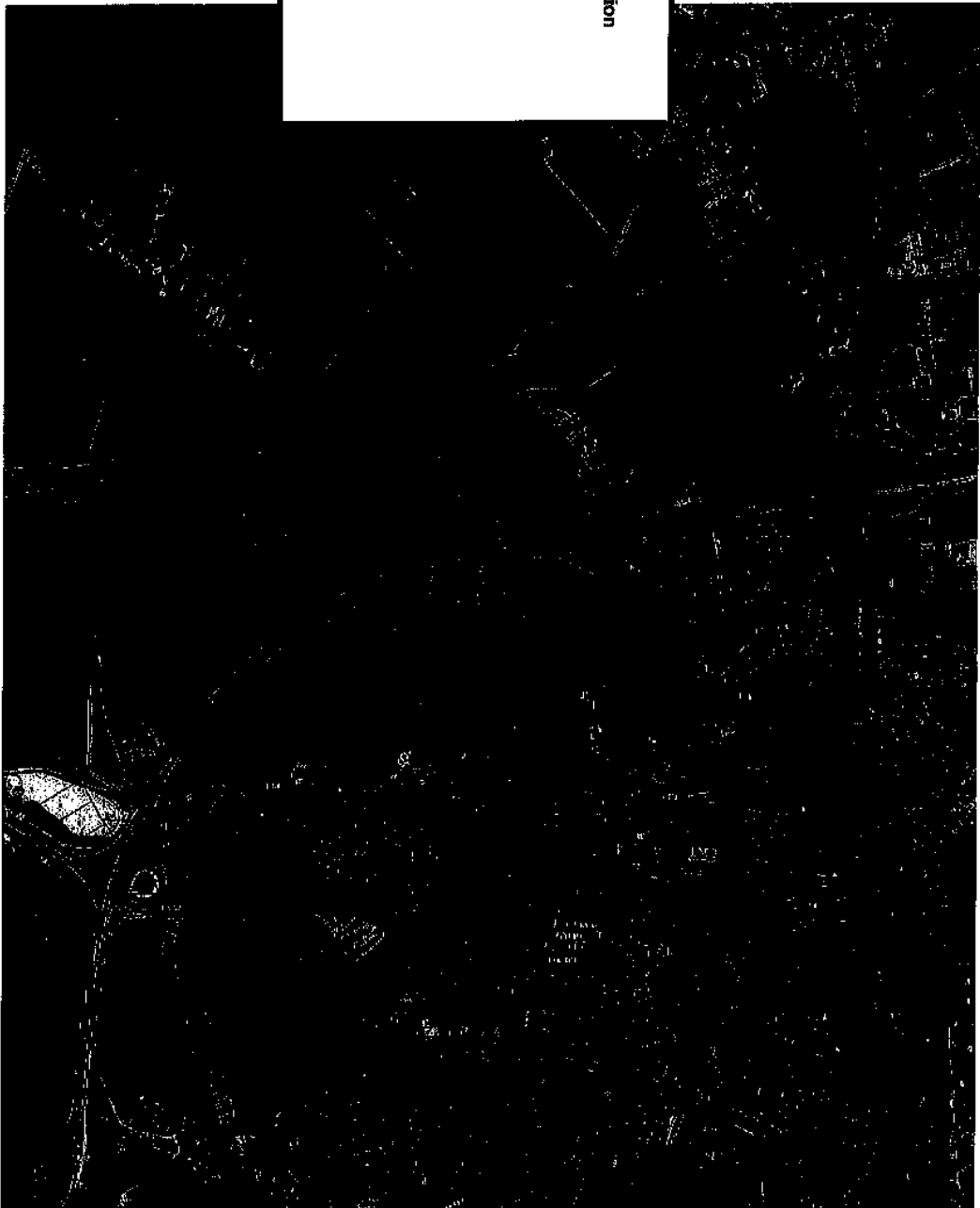
Annexe n°2 : Plan du périmètre d'intervention

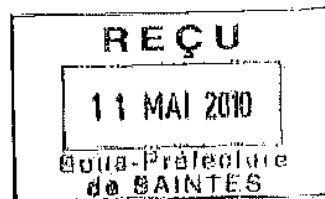
Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC – Saintes n° CP 17 - 10 - 008
Avril 2013

Avenant n° 1 Convention projet
Commune de Saintes

Annexe n°2

	Périmètre initial de réalisation foncière
	Périmètre initial de veille foncière
	Extension du périmètre de réalisation foncière
	Acquisition EPF PC
	Commune de Saintes





CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 10 - 008
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE
« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET / BOIFFIERS »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est -- Hôtel de Ville - Square André-Maudet - BP 139 - 17107 Saintes cedex -- représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 février 2010,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2010-06 en date du 3 mars 2010,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

PRÉAMBULE

La Commune de Saintes

Capitale de la Saintonge, Saintes couvre une surface d'environ 4 440 hectares pour une population de 25 595 habitants en 1999 selon l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Une estimation de l'INSEE 2007 montre une croissance de la population de 0.50% annuelle ce qui porterait le nombre d'habitants à 26 770 en 2008.

Située au centre du département de Charente-Maritime, elle est le carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires.

L'organisation de la commune est déterminée par le fleuve de la Charente qui la sépare en 2 rives. La rive gauche accueille le centre historique depuis plus de 2 000 ans, et la rive droite, les anciens faubourgs ainsi que les activités ferroviaires depuis la fin du 19ème siècle. La richesse de son patrimoine architectural a conduit la commune à mettre en place un Secteur Sauvegardé et une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Le sous-sol de la commune est d'autre part doté de nombreuses richesses archéologiques.

On note la présence importante de zones naturelles remarquables de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) et de zones inondables faisant l'objet d'un classement Natura 2000. Deux Plans de Prévention des Risques Naturels sont en cours de révision : le premier sur les inondations par débordement de la Charente et le second sur les risques Mouvements de Terrains liés à la présence de carrières rive gauche en particulier.

A l'échelle du territoire, la commune de Saintes fait partie :

- du Pays de Saintonge Romane qui compte 70 communes pour 78 436 habitants en 1999 ;
- de la Communauté de Communes du Pays Santon qui couvrent 18 communes pour 40 239 habitants en 1999.

En regroupant l'essentiel des activités économiques, commerciales et administratives du territoire, la commune de Saintes joue le rôle de ville centre. Il en résulte une attractivité forte qui se traduit notamment par une dynamique démographique positive, une pression immobilière et foncière de plus en plus importante ainsi qu'une urbanisation de plus en plus tournée vers un modèle pavillonnaire consommateur d'espace, peu adapté au fonctionnement urbain de la ville et en inadéquation avec les grands principes de développement durable soutenus par la Ville

La commune de Saintes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 septembre 2005. Ce PLU n'est cependant pas en mesure de proposer dans sa conception actuelle des solutions adaptées pour maîtriser l'urbanisation dans une optique de développement durable.

Cette problématique se traduit notamment par la présence de nombreuses zones À Urbaniser (AU) sur lesquelles le PLU ne propose aucune orientation d'aménagement. Ces secteurs libres d'urbanisation représentent près de 120 hectares sur lesquels il apparaît indispensable de planifier et d'anticiper le développement et les aménagements futurs.

En outre, le Programme de Rénovation Urbaine (PRU), en cours de réalisation sur trois grands quartiers de la ville (Boiffiers/Bellevue, La Fenêtre, Le Vallon) est en lien avec les principaux secteurs d'urbanisation future de la commune. Il est donc nécessaire d'articuler les objectifs du PRU dans les futurs projets.

Les secteurs de Sur Moreau et des Terroquet / Boiffiers, d'une surface de plus de 50 hectares, ont été identifiés comme des secteurs AU à enjeux au regard de leurs caractéristiques :

- proximité forte avec le PRU Boiffiers / Bellevue ;
- situation d'interface entre l'espace rural et l'espace urbain ;
- positionnement en entrée de ville (Sur Moreau) dans un cadre paysager remarquable (présence d'une ZPPAUP, nombreux cônes de vue, topographie intéressante...) ;
- extension urbaine à l'ouest et en périphérie du centre ville.



Il s'agit bien d'aménager une frange urbaine sur laquelle aucune orientation d'aménagement n'a encore été définie.

La Ville de Saintes souhaite anticiper cette urbanisation dans le cadre d'un projet d'éco-quartier qui répondrait aux problématiques actuelles de mixité, de densité, d'économie d'énergie, de limitation de l'étalement urbain et donc d'un développement soutenable.

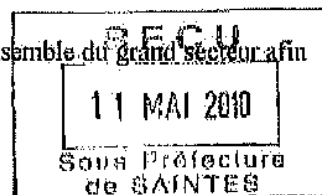
En outre, la réflexion porte sur tout le grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers sur lequel plusieurs emprises foncières sont en voie de mutation et représentent des zones de potentialités urbaines intéressantes.

Sur les terrains à urbaniser de Sur Moreau, une politique foncière plus ancienne a déjà permis de maîtriser près de 60% du foncier.

Les liaisons urbaines représentent également un enjeu important : l'avenue de Saintonge (entrée de ville la plus paysagère de la commune) et l'avenue de Tombouctou sont les deux principaux axes de liaison et de desserte du grand secteur sur lesquels le projet urbain devra s'appuyer.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et problématiques, la Ville va engager une étude urbaine dont l'objectif est de définir un projet urbain cohérent.

Ce travail doit être corrélé à une politique de veille et de maîtrise foncière sur l'ensemble du grand secteur afin d'anticiper dans les meilleures conditions la mise en œuvre de ce projet.



L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

12

AT³

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

*
* * *

L'opération envisagée respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social avec une approche qualitative du projet.

L'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 de la Commune visant à l'aménagement d'un éco-quartier à vocation principale d'habitat durable sur le secteur « Sur Morcau ».

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.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

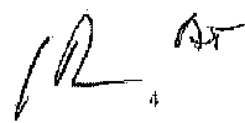
Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- la mise en œuvre d'une opération d'habitat durable intégrée dans le paysage ;
- la prise en considération des enjeux en termes de trames bleues et vertes ;
- la mise en valeur de cette entrée de ville porteuse d'une identité forte.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs de « Sur Moreau » et des « Terroquet / Boiffiers » comme périmètre à enjeux.

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010



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 de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle : périmètre vert, de veille foncière correspondant au périmètre de l'étude urbaine programmée d'ici 2011 ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements actuel du PLU sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- ◆ définir sur le site de réalisation foncière, un projet d'aménagement durable et un programme qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable visant une moindre consommation d'espace et un principe de mixité sociale et fonctionnelle sur un principe d'une densité d'habitat minimum de 20 logements / hectare dont 30% de logements sociaux et, 25% d'espaces publics (ces orientations seront ajustées en fonction des conclusions des études urbaines) ; (principes à valider).
- ◆ lancer les études urbaines sur le périmètre pré-opérationnel d'ici 2011 afin, notamment, de préciser un ou plusieurs périmètres d'intervention foncière ;
- ◆ assurer une veille foncière active sur l'ensemble des deux périmètres ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble des périmètres vert et rouge ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est 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 ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- ◆ 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.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens acquis par l'EPF, 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 revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune et en complément des études urbaines réalisées par cette dernière :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES FONCIÈRES PRÉALABLES DE L'EPF PC

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial des périmètres identifiés :

- ◆ recherche et identification des 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 et doit s'articuler avec les études urbaines engagées par la Commune.~~

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPF PC s'engage à assurer une veille foncière sur le périmètre indiqué pré-opérationnel (annexe n°1) et n'interviendra que de façon ponctuelle, après accord de la Commune.

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

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

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet (le responsable du Service Foncier) sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme 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 retenu.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant la procédure de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la Commune fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auxquels elle souhaite que l'EPF PC donne suite.

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

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

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

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

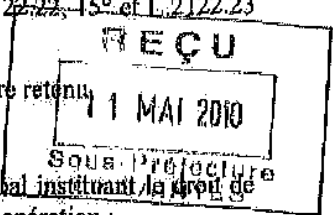
En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

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

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

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010



1/2

125

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de remise en état du site ou de l'archéologie préventive en préalable à la réalisation du projet de la Commune et en assume l'entière responsabilité.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'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 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. 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 consisteront en un traitement d'attente.

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 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 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.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF 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'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 et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 42 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 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'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

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

1/2

AT

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % en zone U,
 - 1,5 % en zone AU (ou NA),
 - 2,5 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1%.

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

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'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 CESSION 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'attestation notarié établie en application des dispositions de l'article D. 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

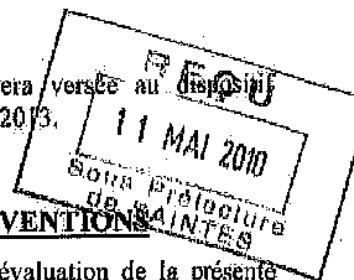
À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

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.

Convention Projet EPF PC – Saintes n° CP – 17 – 10 – 008
10 mai 2010

1 R AT
10

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



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

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention 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 ;
- ◆ préciser le périmètre pré-opérationnel en fonction des conclusions des études urbaines ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'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 deux millions d'euros (2 000 000 €).

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

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized than the other.

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- ◆ la totalité du coût du volet foncier des études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;
- ◆ la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- ◆ prise en charge des études pré-opérationnelles ;
- ◆ mise en conformité du PLU si nécessaire afin d'intégrer les orientations d'aménagement et d'assurer la faisabilité du projet ;
- ◆ suivi technique du projet opérationnel après revente du foncier à l'opérateur afin de garantir l'atteinte des objectifs de développement durable ;
- ◆ dans le cadre des politiques d'aménagement, d'habitat et de développement durable menées au niveau du Pays, de la Communauté de Communes et de la Ville, les modalités d'aides dans les différents domaines d'intervention sont en cours de réflexion et de définition
- ◆ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 6 ans.

À l'issue de la première phase correspondant à l'acquisition foncière du périmètre de réalisation foncière et de veille foncière sur le périmètre pré-opérationnel, un avenant validera le passage à la phase suivante. À défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard dans les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;

1/R 12 *45*

- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

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

REÇU
11 MAI 2010
Sous-Préfecture
Poitiers

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement au ~~constat~~ 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 Saintes, le 10 mai 2010 en 3 exemplaires originaux

11 MAI 2010
La Commune de Saintes
représentée par son Maire




Jean BOUGER
Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL



Avis préalable favorable du
Contrôleur Général
Économique et Financier
N° 31 en date du 3 mars 2010

Jacques CLAUDÉ

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008
10 mai 2010

IR *ht*

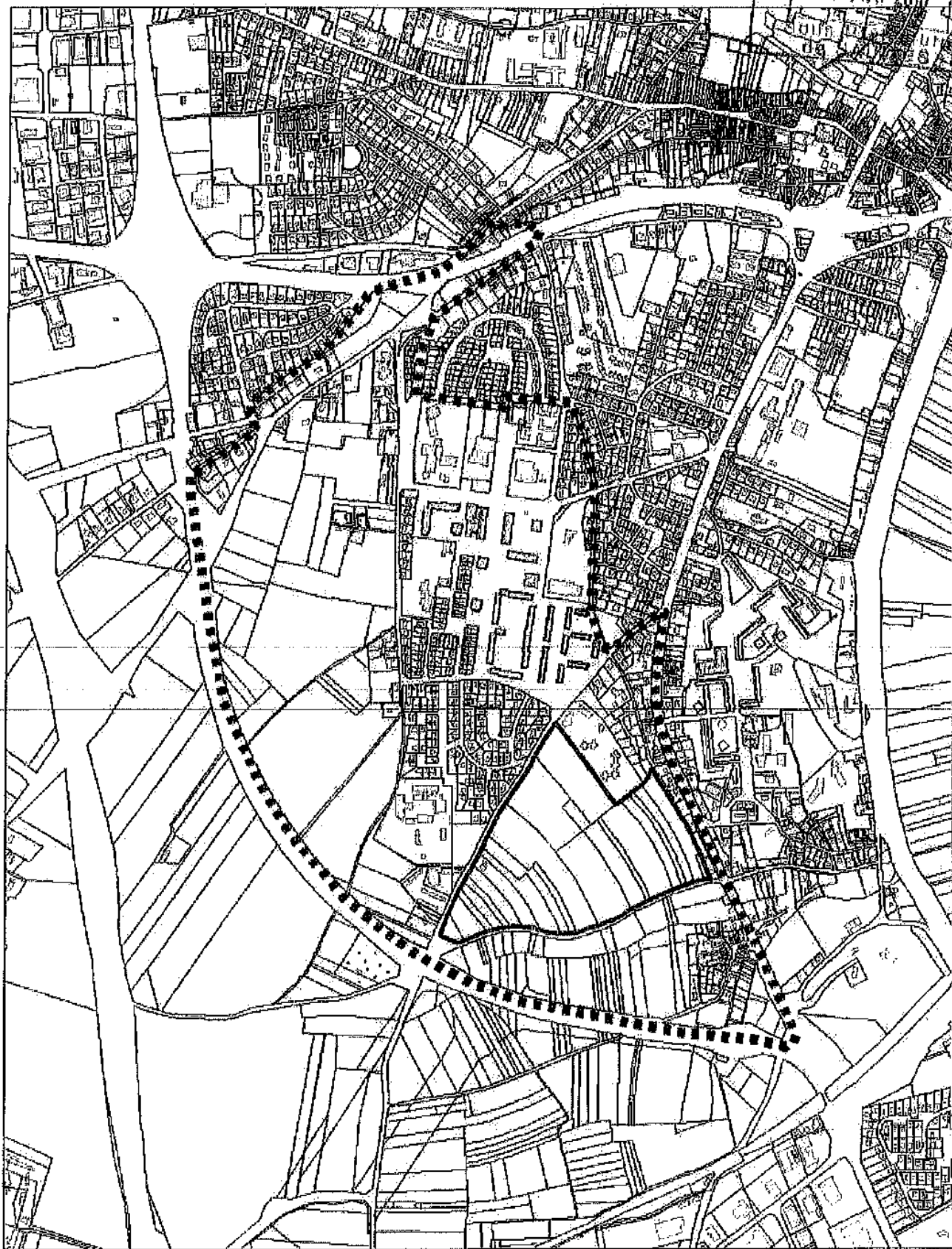
13

1/5

Secteur Boiffiers/Terroquet - Sur Moreau :
périmètres de réflexion et de maîtrise foncière

REÇU

1 MAI 2010



phase pré-opérationnelle



phase de réalisation foncière



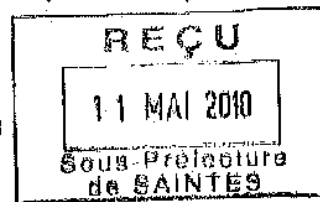
0 50 100 200 Mètres



AT

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis



Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

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

Article 2 :

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

Article 3 :

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

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

Article 4 :

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

Article 5 :

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

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

Article 6 :

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

IR *BT*

Article 7 :

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

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

Article 8 :

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

En cas de sinistre, 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 révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la vente 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.

IR

Ret

Article 13 :

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

Article 14 :

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

66666

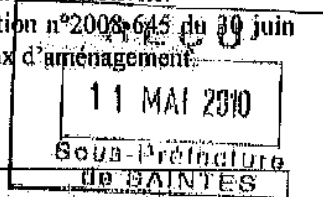
1/R

Handwritten mark

L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, démolition, 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, mэрule, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :

L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.

La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'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 rescindement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

(R, 125)

ANNEXE N° 3

La renaturation du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'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.	

IR

BT 2

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-008

B 2016-26-Approbation du projet : convention
opérationnelle entre la Commune de Montignac-Charente
et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-26

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Montignac-Charente et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Montignac-Charente et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Directeur général
des affaires régionales.

Eméric MOLIN

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Montignac-Charente et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg)

Description du contexte :

La commune de 777 habitants en 2012 est située à 20 km au Nord d'Angoulême, et connaît un certain dynamisme de ce fait. La commune dotée de nombreux services souhaite engager plusieurs opérations de manière raisonnée pour renforcer l'attractivité du centre-bourg et attirer quelques ménages à travers des opérations de taille modeste.

Plusieurs sites ont à cet effet été identifiés dans le centre-bourg pour engager une maîtrise foncière et ainsi réaliser quelques projets structurants sur la durée de la convention, en analysant bien la faisabilité.

Objet du rapport :

Description de la convention :

- Objet : **centre-bourg**
- Montant : **400 000 €**
- 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 du bourg

Périmètre de veille :

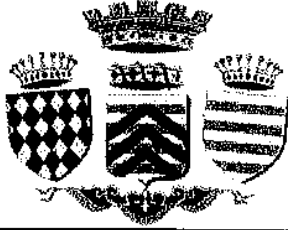
Deux sites en dent creuse à vocation de logements

Périmètre de réalisation :

Deux petites dents creuses à vocation de parking, un immeuble à vocation de commerce, une dent creuse à vocation de logements et une à vocation de parc urbain

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 16-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE MONTIGNAC-CHARENTE (16)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Montignac-Charente, dont le siège est situé au 25 avenue de la Boixe, représentée par son maire, James Chabauty, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Montignac-Charente

Montignac-Charente est une commune de la communauté de communes de la Boixe. Elle se situe en Charente (16), à seulement 20 km au Nord d'Angoulême, et peut donc profiter du dynamisme économique et démographique de cette agglomération. La proximité avec la forêt de la Boixe et le fleuve la Charente, lui confère une certaine attractivité avec le tourisme vert.

La commune détenait 777 habitants en 2012, répartis sur 863 hectares, avec une densité de 81 habitants au km². La population a subi un léger déclin démographique sur la période 2007-2012, avec un solde migratoire négatif à hauteur de -1.7% de la population par an. Le solde naturel est quand à lui quasiment nul sur la même période. Pourtant, durant la même période, des communes voisines ont quant à elle enregistré une croissance démographique.

La part de la population la plus âgée, c'est à dire les personnes de plus de 60 ans, stagne, la part de la population active est en légère baisse, avec 18 individus de 30-60 ans qui ont quitté la commune, entre 2007 et 2012. Mais c'est surtout la jeune population de moins de 30 ans, en parti les jeunes ménages, qui a connu le plus fort déclin, avec 50 individus en moins sur la même période.

Il subsiste donc l'enjeu primordial de revitaliser la commune de Montignac sur Charente par l'arrivée jeunes ménages, afin de contrebalancer le solde naturel, et de maintenir l'activité économique.

Pour ce qui concerne l'habitat, la commune compte 387 logements dont 38 logements vacants soit plus de 10% des logements vacants en 2012, contre 29 en 2007 (soit 25% de plus). La réhabilitation de ces logements vacants est donc primordiale pour maintenir l'attractivité de la commune. Concernant les constructions neuves, seuls quatre logements, ont été construits entre 2007 et 2012. Mais l'augmentation des logements vacants qui est plus importante, permet de déduire qu'une part de la population a migrée vers les lotissements périphériques de la commune, en laissant les logements du centre bourg vacants. Il est donc primordial de maintenir de l'attractivité du centre bourg de la commune, par un parc de logement accessible.

La commune possède diverses infrastructures, dont une école primaire, des commerces alimentaires (boucherie, boulangerie), des services (banque et poste), deux bars tabac, une pizzeria, une fleuriste, une auto école, ainsi qu'un notaire, un médecin. A l'échelle de la commune, ce nombre important de commerces et services qu'elle comprend, lui confère un certain dynamisme économique qu'il est nécessaire de pérenniser en lien avec les enjeux de l'habitat. Pour maintenir, voir développer, la population, et le dynamisme de la commune, il serait intéressant de développer la diversité des commerces et services, avec une pharmacie, ou bien des commerces autour des sports de pleine nature par exemple, en proposant des sorties randonnées à grande échelle par exemple. Le point fort de la commune reste son camping, qui lui donne cette image tournée vers le tourisme, en entretenant une relation avec ses paysages environnants.

Le Projet de la Commune :

Confronté à un déclin de sa population en lien notamment avec l'attractivité du Grand Angoulême, l'enjeu de la commune est de redynamiser son centre bourg par l'arrivée d'une nouvelle population, ainsi que par le maintien voire le développement de commerces et services, notamment autour des domaines qui lui confèrent son attractivité.

Pour ce faire, elle doit retrouver un accroissement démographique semblable aux communes alentours, pour regagner une aire d'influence et une attractivité plus importante, et ce, en développant une offre de logements attractive pour les actifs. La commune souhaite aujourd'hui bénéficier de sa position privilégiée au niveau d'un réseau routier structurant pour inverser la tendance démographique de ces dernières années. Par ailleurs, le cadre de vie privilégié de la commune (Bord de la Charente, noyau de commerces et de services) constitue un atout majeur pour la rendre attractive et attirer de nouveaux ménages.

De plus, de par l'implantation importante de commerces en centre bourg, il est essentiel de pérenniser leur activité par un renouvellement de populations, afin de conserver le dynamisme économique de la commune. Des opérations de développement commercial sont aussi envisagées en complémentarité.

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF, afin d'identifier dans un premier temps les espaces à réinvestir pour permettre à la commune de répondre à son objectif de revitalisation.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

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

Cette emprise représente un enjeu important en densification de l'urbanisation. Une opération de logements pourrait y être réalisée afin de proposer une offre en logements attractive pour des ménages désirant s'installer sur la commune. Le potentiel de développement de ce site est conséquent en termes de logements.

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 en rouge (carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Opération de logements en renouvellement urbain**
Site : Friche industrielle rue des Courrières. Superficie : 3 428 m²

Ce site à proximité du centre bourg, rue des Courrières, a été retenu et présente un potentiel intéressant pour accueillir des logements et développer l'offre d'habitat sur la commune. Celle-ci envisagerait donc de démolir puis réinvestir le site pour y aménager éventuellement un lotissement communal (5-6 logements), afin de conforter sa capacité à accueillir de nouvelles populations.

- **Projet 2 : Aménagement d'un parc public en centre bourg**
Site : Dent creuse rue du Javard. Superficie : 3 034 m²

La création d'un nouveau pôle créateur de flux serait intéressante pour dynamiser la commune. Cette dernière envisagerait donc la création d'un parc urbain de détente et d'activités, pouvant également accueillir des activités périscolaires, en bordure du cours d'eau.

- **Projet 3 : Déconstruction d'un bâti en friche pour revaloriser la place du Dr Freuillet**
Site : Place du Dr Freuillet. Superficie : 72 m²

L'activité de la commune se concentre principalement autour des deux places du centre bourg. Il s'agit de pérenniser et renforcer ce dynamisme. C'est dans ce but que la commune a pensé réaménager la place du Dr Freuillet, en détruisant un bâtiment servant de local pour les marchands, qui obstrue la visibilité sur la place. Si la configuration de l'espace le permet, un parking de quelques places pourra être aménagé ultérieurement.

- **Projet 4 : Réhabilitation d'un commerce vacant**
Site : Place des Tours. Superficie : 105 m²

Dans la même stratégie de maintien du dynamisme, il faut entretenir l'attractivité de la commune par ses commerces. La commune serait à ce titre intéressée pour acquérir un bâtiment comprenant un local vacant, afin de permettre à un nouveau commerçant de s'installer. Une fois propriétaire des murs et du fonds de commerce, la commune pourrait mettre dans un premier temps le local en location à un commerçant.

- **Projet 5 : Création d'un parking en centre bourg**
Site : Rue des Remparts. Superficie : 241 m²

Ce projet tend à répondre aux flux importants de voiture au sein de la commune. L'accès au centre bourg est vital pour sa durabilité et le centre-bourg est aujourd'hui confronté à un manque de stationnement pourtant essentiel pour l'attractivité commerciale notamment. La commune envisagerait donc d'aménager un parking supplémentaire en retrait de la place du Dr Freuillet.

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 QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000€ HT)

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

Projet

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 majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;

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

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
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 libèrera 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 présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais 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
Montignac-Charente
représentée par son Maire,

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

James CHABAUTY

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Exemples d'accord de la collectivité

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

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____ (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

*Signature
Et
Cachet de la collectivité*

Commune de Montignac-Charente (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-009

B 2016-27-Approbation du projet : convention
opérationnelle entre la Commune de Saint-Fraigne et l'EPF
de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-27

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Fraigne et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Fraigne et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration




Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016

Le Préfet,



Aurélien MOLIN

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Fraigne et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (centre-bourg)

Description du contexte :

La commune comprend 451 habitants et est située à 36 km au NO d'Angoulême. La commune a connu une construction de 23 logements entre 2007 et 2012, principalement à la périphérie du bourg et le nombre de logements vacants reste important à 11%.

Les projets récemment impulsés par la collectivité (mis en œuvre comme le parc éolien, restauration de jardins collectifs en centre bourg) sont essentiels pour assurer l'attractivité de la commune en apportant notamment une dimension de gestion environnementale de projets et en valorisant un cadre de vie attractif.

Objet du rapport :

Description de la convention :

- Objet : **centre-bourg**
- Montant : **500 000 €**
- 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 :

Deux propriétés qui pourraient être à réhabiliter mais sur lesquels l'intervention foncière se ferait principalement après la définition d'un projet

Périmètre de réalisation :

Une propriété comprenant plusieurs bâtis et une vaste surface non bâtie. L'objectif de projet est la réhabilitation de plusieurs de ces bâtiments en équipements publics pour une part, et de restructurer la part de foncier non bâti.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 16-15-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT FRAIGNE (16)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Saint Fraigne, dont le siège est situé le bourg 16140 SAINT FRAIGNE représentée par son maire, Monsieur Franck BONNET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint Fraigne

La commune de Saint Fraigne se situe au nord-ouest du département de la Charente (16), plus précisément à 7 km au Nord d'Aigre, et 36 km au Nord-ouest d'Angoulême. Toutefois, cette position n'est pas propice à son développement puisque qu'elle se trouve malgré tout assez éloignée des aires urbaines importantes de la Charente comme de la région. Saint Fraigne fait partie de la communauté de communes du pays d'Aigre. C'est la commune la plus étendue de la Communauté de Communes, avec une superficie de 32 km².

Démographiquement, la commune est peuplée de 451 habitants, au dernier recensement de 2012, avec une densité de 14 habitants par km². La population est en légère baisse, avec un déclin de 0.5% sur la période 2007-2012. En effet, le solde migratoire comme naturel étant à -0.3 % par an en moyenne sur la période 2007-2012.

Cependant malgré une population qui est globalement légèrement vieillissante, avec une augmentation de la part de la population des plus de 60 ans, qui est passé de 28.5% en 2007 à 31.3 % en 2012, la population de jeunes adultes actifs de 15 à 30 ans est passée de 10 % à 15 %. Cela implique un premier enjeu, qui est de maintenir la population active de la commune de par les populations actives, principalement de jeunes couples, d'une part pour maintenir le taux d'activité, d'autre part pour rétablir le solde naturel.

La population active représentait 66% de la population totale, avec 279 actifs en 2012, contre 243 en 2007. La commune arrive donc à pérenniser son activité économique en conservant une part intéressante de sa population active. Les emplois se concentrent principalement dans les domaines de l'administration publique et des services.

En matière d'habitat, sur les 272 logements en 2012, 130 sont vacants, soit 11% de la totalité, ce qui représente donc une part importante. Il existe ainsi un enjeu important de réhabiliter l'habitat pour maintenir le dynamisme économique et social de la commune. Les 23 logements qui ont été construits entre 2007 et 2012, se situent donc aux abords du centre bourg, alors que celui-ci se voit dévitaliser par la vacance de l'habitat. Il faut donc densifier et revitaliser le centre bourg afin d'en faire un foyer attractif à l'échelle de la commune.

Les projets récemment impulsés par la collectivité (mis en œuvre comme le parc éolien, restauration de jardins collectifs en centre bourg) sont essentiels pour assurer l'attractivité de la commune en apportant notamment une dimension de gestion environnementale de projets et en valorisant un cadre de vie attractif.

Le Projet de la Commune :

La commune de Saint Fraigne est confrontée aux dysfonctionnements de certains de ces équipements publics. D'une part, l'état de la salle des fêtes est très vétuste et celle-ci se révèle ainsi inadaptée à l'accueil d'événements. En effet, les murs sont délabrés, fissurés, et l'enveloppe global de l'infrastructure n'est pas isolé et imperméable. La commune envisage ainsi de relocaliser la salle des fêtes dans un autre bâtiment dans le cadre d'une opération en réhabilitation.

D'autre part, le local des services techniques est trop cloisonné dans le centre bourg ce qui ne permet pas une action spatiale efficace et son implantation génère des problématiques de sécurité routière à l'échelle du bourg. La commune a donc l'idée de le relocaliser dans un endroit plus approprié dans le centre-bourg, à proximité des jardins et des axes de communication structurants.

Pour ce faire, la commune et l'EPF ont identifié un site intéressant, qui pourrait accueillir notamment ces deux projets. La commune a en effet reconnu le site comme pertinent en vue des enjeux qui sont établis autour de ces projets (recentrer des espaces de vie collectifs de la commune, accroître la simplicité des interventions auprès des espaces 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'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

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

Projet

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Aucun périmètre d'études n'est défini dans le cadre de la présente 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.

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

Ce périmètre correspond à la propriété en vert (carte en annexe).

Site – AC n°59

AC n°58

Deux propriétés de caractère sont aujourd'hui en vente dans le centre-bourg de Saint-Fraigne. La commune souhaite que l'EPF puisse éventuellement intervenir dans le cadre d'un projet qui reste à déterminer.

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.

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

Ce périmètre correspond aux propriétés en rouge (carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

Projet 1 : Revalorisation du centre bourg par la relocalisation d'équipements publics sources de dynamisme.

Site : Propriétés des parcelles cadastrées AC n°2, 7, 22 et 143

La vaste propriété identifiée fait lieu de plusieurs projets permettant de redynamiser l'activité du centre bourg :

Tout d'abord, la bâtisse édifée sur la propriété cadastrée AC n°143 se verrait accueillir la nouvelle salle des fêtes via une opération de réhabilitation. La localisation de la salle des fêtes plus en cœur de bourg, à proximité de l'église, des jardins publics et de la maison sur l'eau, générera en effet davantage de flux et de vie collective au sein du centre bourg. En vue de faciliter l'accessibilité, un accès entre la salle des fêtes et l'église sera constituée par l'aménagement d'un chemin sur une partie de la propriété cadastrée AC n°22.

Les gîtes existants localisés sur la parcelle AC n°2 seraient également réinvestis en vue de répondre aux enjeux touristiques de la commune. Il s'agira aussi d'élargir l'entrée de ces gîtes pour les rendre plus visibles.

Afin de permettre un entretien des espaces publics plus efficace au cœur de la commune, la commune entreprend de relocaliser le local des services techniques dans un autre bâtiment de la parcelle AC n°2.

Enfin, afin d'assurer l'attractivité des habitations localisées à l'échelle du centre-bourg, la commune souhaiterait profiter de l'acquisition de cette vaste propriété pour redistribuer et redécouper les parcelles 7, 8, 9 dans le but d'attribuer des jardins aux maisons des parcelles AC n°4, 5, 6 et 10.

Les parcelles AC n°9 et 8 seraient respectivement dans la continuité des parcelles 10 et 6, et la parcelle 7 se verrait découpée pour permettre aux habitations des parcelles 4 et 5 de posséder un jardin.

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.

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

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

CHAPITRE 2. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place,

pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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 majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;

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

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Projet

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Saint Fraigne
représentée par son Maire,

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

Franck BONNET

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Exemples d'accord de la collectivité

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

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Commune de Saint-Fraigne

Périmètres d'Intervention de l'EPF



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-010

B 2016-28-Approbation du projet : convention
opérationnelle entre la Commune de Burie et l'EPF de
Poitou-Charentes (17) (Centre-bourg)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-28

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Burie et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Centre-bourg)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre n°CC 17-14-009 entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 26 janvier 2015

Sur proposition du Directeur Général,

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

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le **27 MAI 2016**

Le Préfet,

*Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Americ MOLIN

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Burie et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (Centre-bourg)

Description du contexte :

La commune de Burie, située sur la RD 731 entre Saint Jean d'Angely et Cognac, elle marque la limite entre la limite entre la Charente Maritime et la Charente.

A l'est de Saintes, Burie est identifiée par le SCOT de la Saintonge Romane comme un pôle d'équilibre. 9ème commune de la CdA en termes de population avec 1 275 habitants, sa croissance démographique est faible (0,09%/an entre 99 et 2011). La commune est notamment marquée, comme la plupart des pôles d'équilibres de tailles intermédiaires, par une population vieillissante (32% de plus de 60 ans). La taille des ménages est en nette diminution depuis 1999, passant de 2,6 personnes par ménages à 2,2 en 2011.

Le parc de logements est ancien (47% construit avant 1946) et semble avoir subi peu d'évolution. Il apparait peu adapté aux nouveaux modes de vie comme en atteste la vacance importante (12,5% en 2010), notamment en centre bourg.

Cette dynamique se traduit notamment par une perte de poids du centre bourg au profit de sa périphérie et une perte de vitesse globale de la ville centre par rapport aux communes périphériques.

Tirailé entre 3 pôles d'emplois de plus grande ampleur (Saintes, Cognac et Saint Jean d'Angely), la part des actifs travaillant sur la commune reste importante (32% en 2011) même si en diminution (36% en 2007).

***Le Projet de la Commune* :**

Commune dynamique, marquée par de nombreux projets de revitalisation, Burie souhaite être accompagnée pour redynamiser son centre ancien en intervenant notamment sur son parc de logements anciens vacants.

Plusieurs projets, installation de commerces, d'une crèche et de services médicaux sont en cours et vont permettre de réaffirmer son caractère de centralité au sein du pays Buriaud.

Cependant sans intervention foncière sur le bâti ancien et les dents creuses afin de réadapter le centre ancien et les logements anciens, le phénomène à l'œuvre tendra à se poursuivre.

La volonté de la commune est de proposer des projets en centre ancien tout en maintenant la qualité de vie et en favorisant le développement rural.

Objet du rapport :

Description de la convention :

- Objet : Centre-bourg
- Montant : **150 000 €**
- Durée : **durée de portage de 4 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions**
- Périmètres : inchangés

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17- 16 -
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°
ENTRE
LA COMMUNE DE BURIE (17), LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES**

Entre

La Commune de Burie, dont le siège est situé –7 place de l'Hôtel de Ville – 17 770 BURIE représentée par son maire, Monsieur Christian FOUGERAT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de SAINTES, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4, avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES représentée par, son Président, Monsieur Jean Claude Classique, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

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 règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales.

Afin de pouvoir influencer sur cette dynamique en application du PLH et du SCOT mis en place, la convention se

donne comme objectif :

- 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
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.



ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Sans objet

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 engagé

Ce périmètre correspond au secteur « centre bourg » (carte en annexe).

Dans le cadre de cette convention, l'EPF au préalable des acquisitions, pourra accompagner la commune de Burie et la CdA de Saintes dans la réalisation d'une étude de gisements fonciers visant le repérage de fonciers mobilisables dans le centre bourg. Ce repérage pourra conduire, à l'intérieur ou en dehors de l'étude menée par la CdA de Saintes, à la réalisation d'un plan guide de valorisation foncière permettant de définir une stratégie d'intervention adaptée à la commune.

Cette stratégie pourra induire une intervention foncière de l'EPF visant la production de logements ou la sortie de projets mixte favorisant la redynamisation du centre ancien et le renforcement de la centralité.

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 est sans objet

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 150 000 € HT (cent cinquante mille euros).

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études

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

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

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

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

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda

21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par

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

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

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

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, r'cup'ations 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 (lécales 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 lécales, 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 ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

L'EPF n'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 concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;

- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

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

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

Convention opérationnelle EPF – Burie/CdA de Saintes n° VI .../...

16

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

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

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 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 : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Burie
représentée par son Maire,

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

Christian FOUGERAT

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Saines
représentée par son Président,

jean Claude CLASSIQUE

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

Annexe n°1 : Exemples d'accord de la collectivité

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe n°3 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

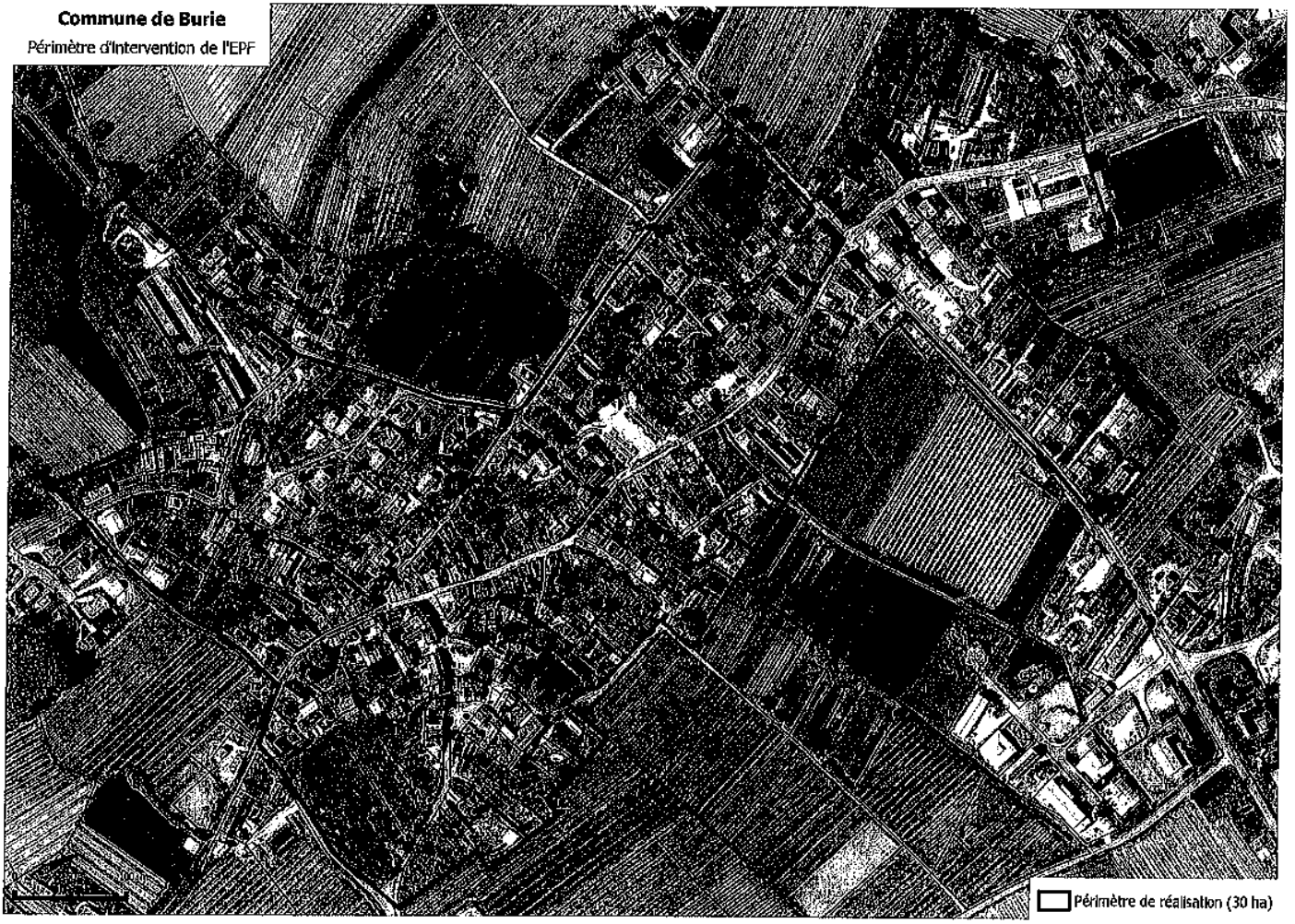
- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Commune de Burie
Périmètre d'intervention de l'EPF



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-011

B 2016-29-Approbation du projet : convention
opérationnelle entre la Commune d'Avanton et l'EPF de
Poitou-Charentes (86) (Centre-Bourg)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-29

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune d'Avanton et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (Centre-Bourg)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Avanton et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **27 MAI 2016**

Le Préfet,

Jean-François MACAIRE

*Par le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Armand MOLIN

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune d'Avanton et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (Centre-Bourg)

Description du contexte :

La convention a été adoptée au bureau du 15 mars 2016 par délibération B2016-11.

Un ajout de sites en partie sud de la commune nécessite une évolution de ce projet. Celui-ci n'ayant pas été signé, il est proposé au bureau d'approuver à nouveau le projet de convention modifié en ce sens.

Les élus de la commune ont identifié une opportunité foncière en centre-bourg afin d'y réaliser une opération mixte d'aménagement et de réalisation d'équipements publics.

Cette parcelle stratégique, située 3 rue Saint Mandé, comporte une maison d'habitation des années 50 et un terrain d'agrément, avec une bande sur la parcelle contigue.

Il y est prévu un cheminement piéton reliant un lotissement aux commerces, un jardin public, du stationnement pour l'implantation de la bibliothèque et du futur local des associations. En effet, les effectifs de l'école sont en augmentation constante et la bibliothèque, qui se trouve actuellement dans l'école, doit être déplacée pour faire face à cette évolution.

Objet du rapport :

Description de la convention :

- **Objet : Centre-Bourg**
- **Montant : 350 000 €**
- **Durée : durée de portage de 4 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions**
- **Périmètres :**

Périmètre de veille :

Ensemble de la zone agglomérée

Périmètre de réalisation :

Projet 1 : « rue du Manoir »

Deux parcelles d'une superficie totale d'environ 18 500 m² sont situées en plein cœur de bourg juste derrière les équipements publics (école, mairie, maison de l'enfance, salle des

fêtes) et les commerces. Il est prévu d'y aménager un bâtiment associatif / bibliothèque. L'acquisition de ces parcelles permettraient également l'implantation de nouveaux commerces en continuité de l'existant, l'aménagement d'un parc public sur la partie espace boisé classé (4499 m²). Le reste de la parcelle constituera une réserve foncière pour la commune et pourra être aménagée pour accueillir des logements.

Projet 2 : « 3 rue Saint Mandé »

Cette parcelle d'une superficie d'environ 630 m² est également située en plein cœur de bourg juste en face des équipements publics (école, mairie, maison de l'enfance, salle des fêtes). L'acquisition de cette parcelle permettra de réaliser un cheminement doux vers les lotissements, le futur pôle santé et le parc Eole (espace loisirs) situés à l'entrée nord de la commune ainsi que d'équiper le centre bourg de places de stationnement supplémentaires (manque de stationnements aux abords des écoles).

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 86-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE D'AVANTON (86)

ET

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

Entre

La Commune d'Avanton dont le siège est situé –5 Rue de la Poste, 86170 Avanton- représentée par son maire, M. Jean Luc COUILLAULT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 bureau n°B-2016-..... en date du 13 mai 2016,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'AVANTON

La commune d'Avanton compte 1975 habitants au 1^{er} janvier 2016. Elle est située dans l'aire urbaine de Poitiers, lui attribuant donc un potentiel résidentiel pour les actifs de cette ville (elle est située à 20 km environ du centre de Poitiers et à moins de 10 km du Futuroscope, grand pôle économique du Grand Poitiers).

En termes d'axes routiers, Avanton est bordée à l'est par l'autoroute A10 entre Paris et Bordeaux, et elle est bordée à l'ouest par la route départementale 347, reliant Poitiers à Loudun et à l'Anjou.

En termes de dessertes ferroviaires, les gares les plus proches sont celles de Chasseneuil du Poitou et la gare TGV du Futuroscope, à moins de 10 km.

La commune a observé une forte croissance de sa population : +16,5 % entre les recensements de 2010 (1815 habitants) et 2015 (2115 habitants) avec un solde des entrées sorties négatif (-0,4%).

Pourtant, le taux de vacance de logements en 2012 était très bas (3,1%). C'est donc l'enjeu de la commune d'améliorer son offre de services et d'équipements publics pour garder une certaine attractivité et un solde naturel positif, en s'appuyant sur la proximité du Grand Poitiers.

Le Projet de la Commune :

Les élus de la commune ont identifié deux opportunités foncières en centre-bourg afin d'y réaliser des opérations mixtes d'aménagement et de réalisation d'équipements publics.

Il est prévu de réaliser un bâtiment associatif / bibliothèque. En effet, les effectifs de l'école sont en augmentation constante et la bibliothèque, qui se trouve actuellement dans l'école, doit être déplacée pour faire face à cette évolution. De plus les associations manquent de locaux, et l'un d'eux n'est plus aux normes. L'acquisition de ces parcelles permettrait également l'implantation de nouveaux commerces en continuité de l'existant, l'aménagement d'un parc public

Un programme de logements est également prévu à moyen terme.

Un cheminement doux vers les lotissements, le futur pôle santé et le parc Éole (espace loisirs) situés à l'entrée nord de la commune est nécessaire ainsi que l'équipement du centre bourg de places de stationnement supplémentaires (manque de stationnements aux abords des écoles).

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Sans objet

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

Ce périmètre correspond au secteur « Centre Bourg » (carte en annexe).

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se

Projet

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

Ces périmètres correspondent au secteur rue de Saint Mandé et rue du Manoir situés entre les équipements publics (salle des fêtes, école, mairie, maison de l'enfance...), les commerces du centre-bourg et le lotissement « Le Clos du Château » sur lequel sera situé le « pôle santé » (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.

Projet 1 : « rue du Manoir »

Deux parcelles d'une superficie totale d'environ 18 500 m² sont situées en plein cœur de bourg juste derrière les équipements publics (école, mairie, maison de l'enfance, salle des fêtes) et les commerces. Il est prévu d'y aménager un bâtiment associatif / bibliothèque. L'acquisition de ces parcelles permettraient également l'implantation de nouveaux commerces en continuité de l'existant, l'aménagement d'un parc public sur la partie espace boisé classé (4499 m²). Le reste de la parcelle constituera une réserve foncière pour la commune et pourra être aménagée pour accueillir des logements.

Projet 2 : « 3 rue Saint Mandé »

Cette parcelle d'une superficie d'environ 630 m² est également située en plein cœur de bourg juste en face des équipements publics (école, mairie, maison de l'enfance, salle des fêtes). L'acquisition de cette parcelle permettra de réaliser un cheminement doux vers les lotissements, le futur pôle santé et le parc Eole (espace loisirs) situés à l'entrée nord de la commune ainsi que d'équiper le centre bourg de places de stationnement supplémentaires (manque de stationnements aux abords des écoles).

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (350 000 € HT)

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Convention opérationnelle EPF – Avanton n°
VI .J.J....

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité 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 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

Projet

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le

choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits

des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

Convention opérationnelle EPF – Avanton n°

V1 J.J....

10

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent

Projet

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 ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

Projet

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 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

Projet

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

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

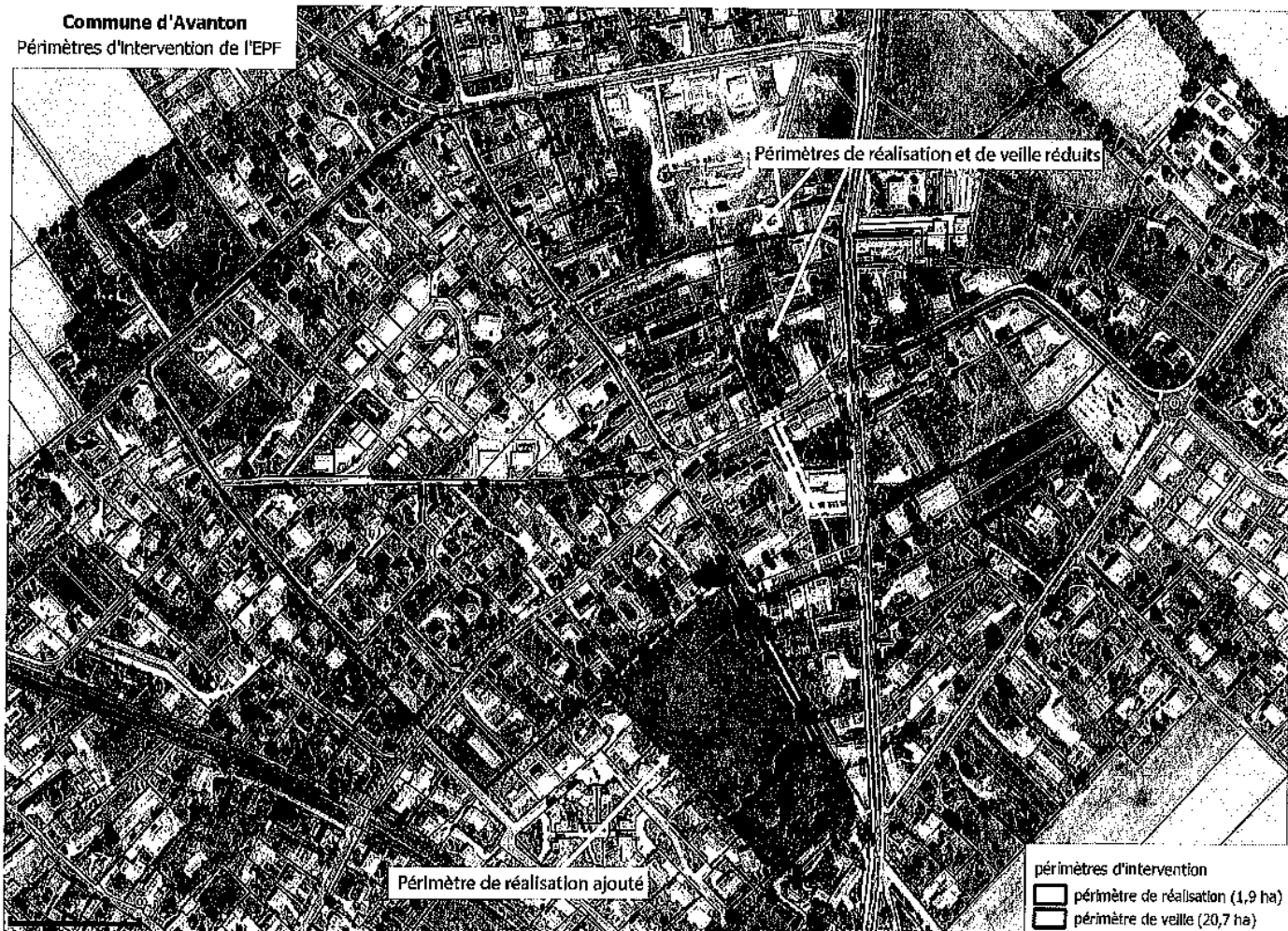
La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

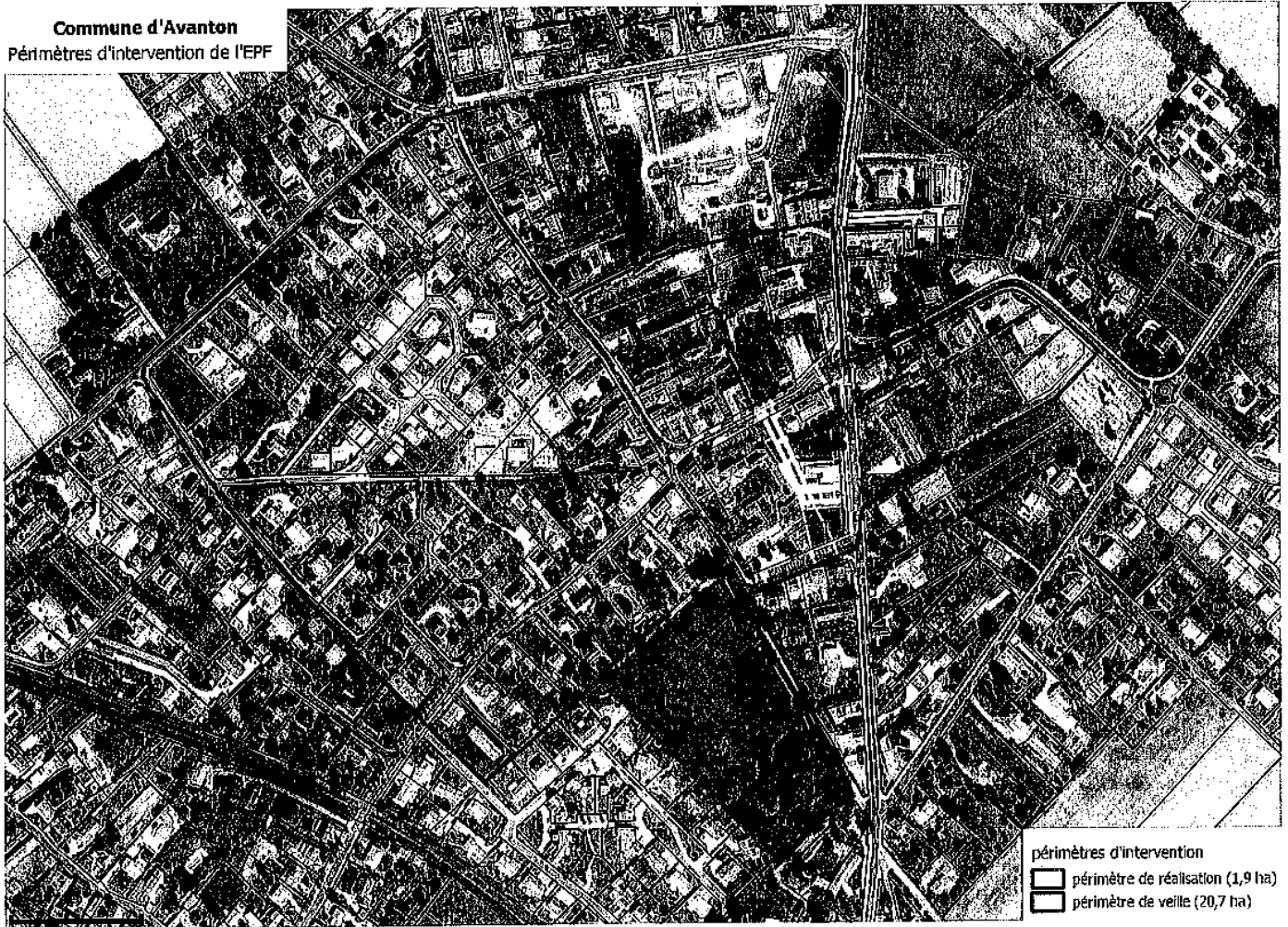
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Commune d'Avanton
Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune d'Avanton
Périmètres d'intervention de l'EPF



Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 15 mars 2016

Délibération n° B-2016- *M*

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Avanton et l'EPF de Poitou-Charentes (86)

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Avanton 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

Bureau

Séance du mardi 15 mars 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Avanton et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (Centre-Bourg)

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg

-Montant : 300 000 €

-Durée : durée de portage de 4 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre de veille :

Ensemble de la zone agglomérée

Périmètre de réalisation :

Secteur rue de Saint Mandé, situé entre le lotissement « Le Clos du Château » et les équipements publics (salle des fêtes, école, mairie...) et les commerces du centre-bourg.

Les élus de la commune ont identifié une opportunité foncière en centre-bourg afin d'y réaliser une opération mixte d'aménagement et de réalisation d'équipements publics.

Cette parcelle stratégique, située 3 rue Saint Mandé, comporte une maison d'habitation des années 50 et un terrain d'agrément, avec une bande sur la parcelle contigue.

Il y est prévu un cheminement piéton reliant un lotissement aux commerces, un jardin public, du stationnement pour l'implantation de la bibliothèque et du futur local des associations. En effet, les effectifs de l'école sont en augmentation constante et la bibliothèque, qui se trouve actuellement dans l'école, doit être déplacée pour faire face à cette évolution.

PRÉAMBULE

La Commune d'AVANTON

La commune d'Avanton compte 1975 habitants au 1^{er} janvier 2016. Elle est située dans l'aire urbaine de Poitiers, lui attribuant donc un potentiel résidentiel pour les actifs de cette ville (elle est située à 20 km environ du centre de Poitiers et à moins de 10 km du Futuroscope, grand pôle économique du Grand Poitiers).

En termes d'axes routiers, Avanton est bordée à l'est par l'autoroute A10 entre Paris et Bordeaux, et elle est bordée à l'ouest par la route départementale 347, reliant Poitiers à Loudun et à l'Anjou.

En termes de dessertes ferroviaires, les gares les plus proches sont celles de Chasseneuil du Poitou et la gare TGV du Futuroscope, à moins de 10 km.

La commune a observé une forte croissance de sa population : +16,5 % entre les recensements de 2010 (1815 habitants) et 2015 (2115 habitants) avec un solde des entrées sorties négatif (-0,4%).

Pourtant, le taux de vacance de logements en 2012 était très bas (3,1%). C'est donc l'enjeu de la commune d'améliorer son offre de services et d'équipements publics pour garder une certaine attractivité et un solde naturel positif, en s'appuyant sur la proximité du Grand Poitiers.

Le Projet de la Commune :

Les élus de la commune ont identifié une opportunité foncière en centre-bourg afin d'y réaliser une opération mixte d'aménagement et de réalisation d'équipements publics.

Cette parcelle stratégique, située 3 rue Saint Mandé, comporte une maison d'habitation des années 50 et un terrain d'agrément, avec une bande sur la parcelle contiguë.

Il y est prévu un cheminement piéton reliant un lotissement aux commerces, un jardin public, du stationnement pour l'implantation de la bibliothèque et du futur local des associations. En effet, les effectifs de l'école sont en augmentation constante et la bibliothèque, qui se trouve actuellement dans l'école, doit être déplacée pour faire face à cette évolution.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs

Projet

et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Sans objet

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagé

Ce périmètre correspond au secteur « Centre Bourg » (carte en annexe).

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Projet

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 au secteur rue de Saint Mandé, situé entre le lotissement « Le Clos du Château » et les équipements publics (salle des fêtes, école, mairie...) et les commerces du centre-bourg.(carte en annexe).

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : « 3 rue Saint Mandé »**

Ce projet correspond à une ancienne maison d'habitation (AL 117), situé en plein cœur du centre bourg, qui est vacante suite à un décès et est mise en vente par les héritiers.

La commune envisage la réalisation d'un passage piétonnier reliant les équipements publics et commerces du centre-bourg au lotissement et aux futurs services médicaux qui seront créés sur site fin 2016. Pour cela, il convient de maîtriser une bande de la parcelle AL 103.

Des stationnements principalement destinés aux écoles est également prévu avec un jardin public et des jeux pour enfants.

Une étude réalisée par l'ATD 86 est en cours afin d'avoir des éléments sur l'opportunité d'installer la bibliothèque et une maison des associations dans la maison ainsi que dans le garage en fond de parcelle.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le

Projet

relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

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

Projet

centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans 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.

Projet

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

Convention opérationnelle EPF - Avanton n°
VI 111...

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...

Projet

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. 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

Convention opérationnelle EPF – Avanton n°
VI.../...

12

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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 majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
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 libèrera 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 présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais 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.

Projet

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Avanton
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Jean Luc COUILLAULT

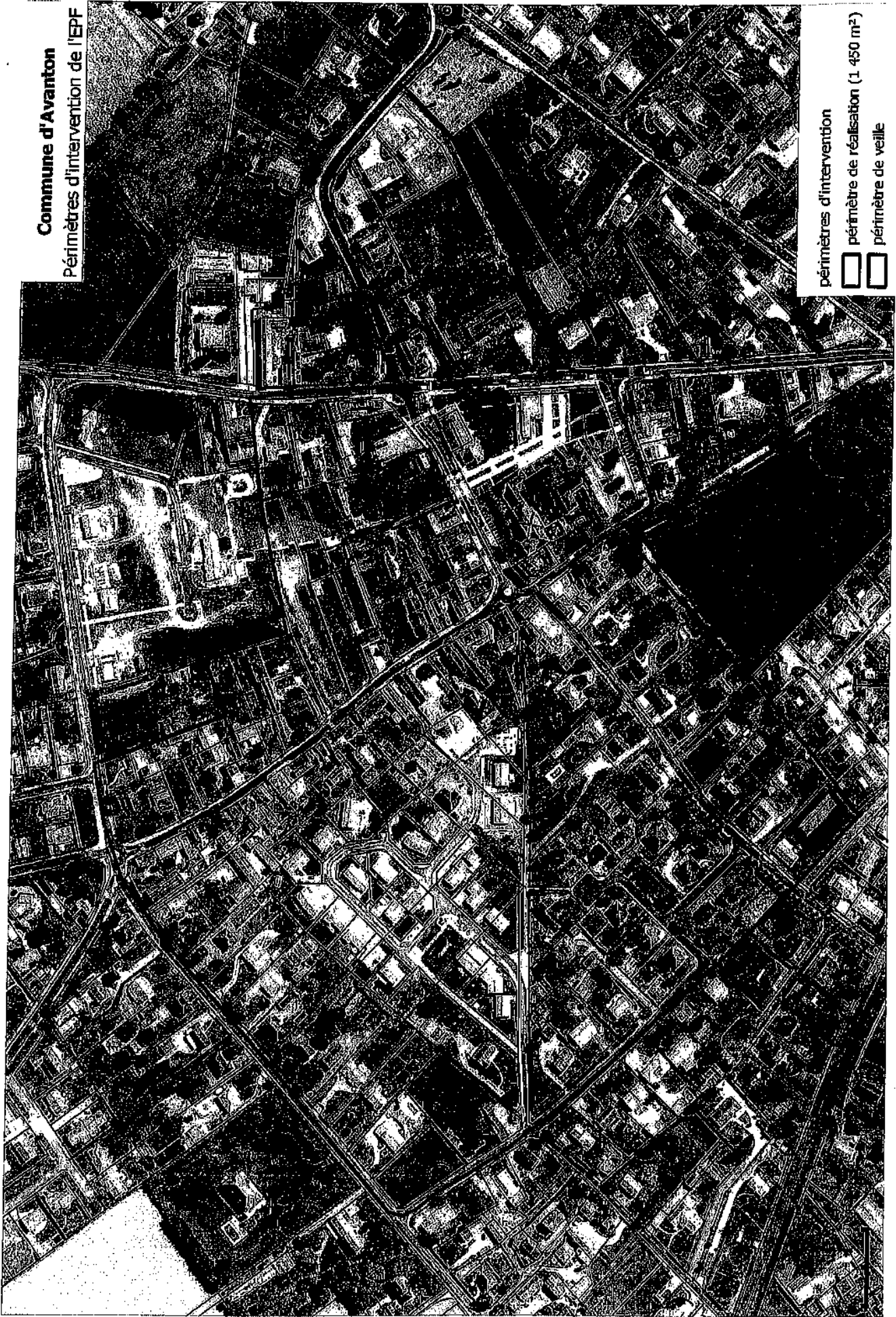
Philippe GRALL

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

Commune d'Avanton

Périmètres d'intervention de l'EPF



périmètres d'intervention



périmètre de réalisation (1 450 m²)



périmètre de veille

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-012

B 2016-30-Approbation du projet : avenant n°4 à la
Convention opérationnelle n°CP 16-09-001 entre la
Communauté de Communes de Grande Champagne et
l'EPF de Poitou-Charentes (16) (développement
économique)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016- 30

Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CP 16-09-001 entre la Communauté de Communes de Grande Champagne et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (développement économique)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la Convention opérationnelle n°CP 16-09-001 entre la Communauté de Communes de Grande Champagne et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 10 novembre 2009 et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :
avenant n°1 : 08/12/2010, avenant n°2 : 08/10/2012, avenant n°3 : 23/12/2014

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CP 16-09-001 entre la Communauté de Communes de Grande Champagne et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016

Le Préfet,

*Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention opérationnelle n°CP 16-09-001 entre la Communauté de Communes de Grande Champagne et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (développement économique)

Description du contexte :

L'EPF a maîtrisé des fonciers et désormais cédé en totalité à la Communauté de Communes aménageur. Il reste cependant une emprise limitante pour le projet d'aménagement qui n'a pu être acquise à l'amiable.

La Collectivité souhaite que l'EPF engage une procédure de DUP en vue de la maîtrise des terrains.

En conséquence, il est proposé de prolonger la durée de la convention qui ne porte plus de foncier dans l'attente de l'acquisition de ces derniers terrains.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 16-09-001 entre la Communauté de Communes de Grande Champagne et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 10 novembre 2009, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **Zone économique des Malestiers**
 - Signature initiale : **10/11/2009.**
 - Echéance : **31/12/2015.**
 - Montant maximal : **750 000,00 €**
 - Dépenses effectuées : **570 904,49 €**
 - Cessions effectuées : **481 586,26 €**
 - Dépenses en stock : **89 318,23 €**
- Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €*
- Surfaces : **133460 m²** dont **6871 m²** restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet : **développement économique**
- Montant : **inchangé**

- Durée : **échéance au 31/12/2018**

- Périmètres :

Périmètre de réalisation :

Restreint au périmètre envisagé pour la DUP



**AVENANT N°5
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-09-001
RELATIF AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ZONE
DES MALESTIERS**

ENTRE

La Communauté de Communes de Grande Champagne dont le siège est à - BP 45 16130 SEGONZAC - représentée par sa Présidente, Madame Véronique MARENDAT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,
ci-après dénommée « **Communauté de Communes** ».

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016-.. du [.....],
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Projet

Avenant n°[+] à la Convention projet n° [++] avec la commune de [+++]
V I

PRÉAMBULE

L'EPF accompagne la Communauté de Communes de Grande Champagne dans le cadre de la convention qui a fait l'objet de plusieurs cessions.

Cette convention a pour objet la réalisation du programme de développement économique de la Communauté de Communes qui fait face notamment à une forte demande d'implantations du fait de l'activité viticole.

La Communauté de Communes a d'ores et déjà engagé l'aménagement des terrains cédés.

Les derniers terrains qui n'ont pu être acquis à l'amiable restent nécessaires au projet de développement de la collectivité.

En conséquence, celle-ci a demandé à l'EPF d'engager la réalisation d'un dossier de DUP de manière à engager la maîtrise des terrains.

Il est donc nécessaire de prolonger la convention pour que la procédure puisse aboutir. L'inclusion des dispositions du nouveau PPI à compter du 1^{er} juillet 2016 est aussi nécessaire.

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 ;

Projet

Avenant n°[+] à la Convention projet n°[+] avec la communauté de [++]
V 1

- 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 adoptées 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

Projet

Avenant n°4 à la Convention projet n° [++] avec la commune de [++]
V |

de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.1

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- 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.

Projet

Avenant n°[] à la Convention projet n°[] avec la commune de []
V 1

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 1^{er} juillet 2016, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. 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 est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCL, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'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 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

Projet

Avenant n°[+] à la Convention [projet n° [++]] avec la [commune] de [+++]
V I

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

Le périmètre doit être restreint à la zone qui fera l'objet de la procédure de DUP. En conséquence, l'article 3 est ainsi réécrit :

3.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au site indiqué en rouge sur la carte en annexe.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : zone des Malestiers**

Site : Le site correspond à la partie de la zone des Malestiers non encore maîtrisé par la collectivité. Il s'agit de terrains agricoles non viabilisés.

Projet : La Communauté de Communes souhaite réaliser une zone d'activités dont les caractéristiques précises ne sont pas encore connues mais qui nécessite d'ores et déjà la maîtrise foncière au vu des demandes d'implantation des entreprises et de la nécessité de favoriser le développement économique.

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. MODIFICATION DE DUREE

Il est nécessaire de réécrire ainsi l'article 14 de la convention initiale.

La convention est échue au 31 décembre 2018.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté de Communes ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté de Communes ou l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation 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 respect du cahier des charges.

Projet

Avenant n°[+] à la Convention projet n°[+] avec la communauté de [++]
V I

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de la Grande
Champagne représentée par son président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Véronique Marendat

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention initiale et ses avenants

Projet

Avenant n°4 à la Convention projet n°4 avec la commune de
V 1

Commune de Segonzac

Convention 'Les Malestiers'
Avenant n°1

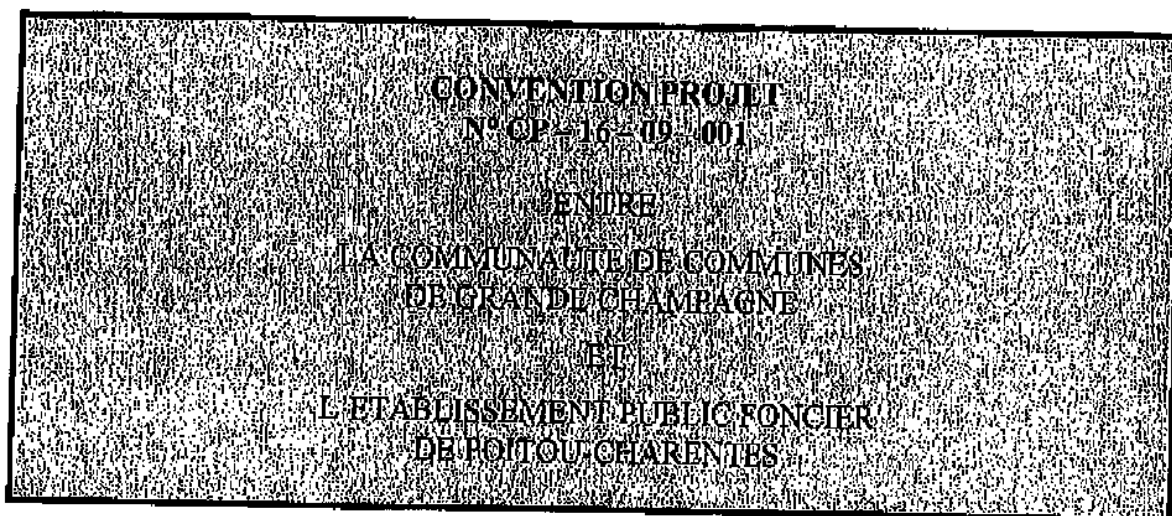


PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



EPF

DE POITOU-CHARENTES



Entre

La Communauté de Communes de Grande Champagne dont le siège est à – Place Pierre Trapin – BP 45 16130 SEGONZAC représentée par son Président, Monsieur Christian VALTAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 16 septembre 2009, Ci-après dénommée « Communauté de Communes » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 Poitiers – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2009 16 en date du 18 septembre 2009, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC – CDC Grande Champagne n° CP - 16 - 09 - 001
10 novembre 2009

AC CW

1

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de Grande Champagne

La Communauté de Communes de Grande Champagne regroupe 12 communes pour une population totale de 9 100 habitants environ.

Au titre des compétences obligatoires de cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) régies par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Communauté de Communes est compétente en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique. À ce titre, l'objectif poursuivi revient à permettre aux entreprises de créer et de développer leur activité sur le territoire intercommunal suite aux aménagements proposés par la Communauté de Communes (viabilisation de zones d'activités par exemple).

Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), en périphérie Sud du centre bourg sur le site « les Malostiers », la commune de Segonzac a défini un zonage classé UX, LAUX, ZAUX ayant pour vocation le développement d'activités économiques de nature artisanales et industrielles.

L'acquisition foncière des terrains et la viabilisation des lots destinés à l'accueil d'entreprises sur ce zonage est à la charge de la Communauté de Communes de Grande Champagne en égard à ses compétences statutaires.

Privilégiant la procédure amiable, la Communauté de Communes a signé en date du 22 juin dernier, une convention de surveillance foncière et de négociation des acquisitions avec la SAFER de Poitou-Charentes. Ainsi, une première tranche de travaux (environ 5 hectares) est prévue pour le troisième trimestre 2009.

Pour la suite, la viabilisation de nouvelles tranches ne pourra se faire sans maîtrise foncière totale de la Communauté de Communes.

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 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 par les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF de Poitou-Charentes s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

HEU

Dans le respect de ces principes et au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF de Poitou-Charentes a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

L'opération proposée est éligible à l'intervention de l'EPF. Elle entre dans le champ des actions prévues dans les axes et les modalités d'intervention de l'EPF au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2011, au regard notamment de la poursuite de la réalisation d'une zone d'activités économiques, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de la commune de Segonzac.

L'EPF PC et la Communauté de Communes de Grande Champagne ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur la Communauté de Communes visant au développement économique de son territoire.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Communauté de Communes et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de Communes et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'extension de la zone économique sur le site des « Malastiers » ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers de ce territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Communauté de Communes, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la négociation, l'acquisition et la gestion des parcelles n'étant pas encore maîtrisées par la Communauté de Communes situées sur le périmètre ci-après désigné.

AC

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Communauté de Communes a décidé de retenir le secteur constitué par les parcelles cadastrées commune de Segonzac, en zonage UX, 1AUX et 2AUX, soit une surface totale d'environ 17 ha 61 a comme périmètre rouge sur lequel l'EPF devra conduire son action de réalisation foncière.

Le zonage PLU, les plans et la désignation cadastrale des parcelles sont précisés en annexe n°1 de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de Communes 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.

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de Communes et l'EPF PC s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes s'engage à :

- ◆ informer l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité ;
- ◆ réaliser les études nécessaires à la conduite du projet ;
- ◆ réaliser une zone à vocation économique développant au regard du développement durable, des cheminements doux et un recyclage total des eaux pluviales ;
- ◆ 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 opérateurs de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence, dans un délai de 3 ans, de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Communauté de Communes s'engage à respecter, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges. Dans le cas contraire, la Communauté de Communes s'engage à dédommager l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Communauté de Communes :

- ◆ l'acquisition à l'amiable, ou par préemption des biens situés sur le périmètre de d'intervention,
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu ;
- ◆ la revente des biens à la Communauté de Communes ou à un ou plusieurs tiers qu'elle aura désigné ;

- ◆ la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis à la Communauté de Communes,

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

S'agissant d'une intervention en phase de réalisation foncière, les études préalables sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

L'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Communauté de Communes, à l'acquisition amiable par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite «Les Maleslières», sis sur le territoire de la commune de Segonzac, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre rouge).

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 seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'évaluation effectuée par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Communauté de Communes, les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

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

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

L'EPF PC n'engagera l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) du Président de la Communauté de Communes ou de son représentant sur les conditions financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Communauté de Communes s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par courriel. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

En raison du partenariat entre la Communauté de Communes et la SAFER de Poitou-Charentes signé le 22 juin 2007, la négociation des acquisitions pour le compte de l'EPF PC sera assurée par la SAFER de Poitou-Charentes selon les dispositions prévues à l'article 11 de ladite convention.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

La Commune de Segonzac étant titulaire du droit de préemption urbain, les acquisitions relevant de cette disposition ne seront possibles qu'au cas par cas et après délégation de ce droit par le maire de Segonzac, 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.

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, la Communauté de Communes en partenariat avec l'EPF PC 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 peut être le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures d'offre amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Communauté de Communes et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACOUS PAR L'EPF PC

Dès que l'EPF PC sera devenu définitivement propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

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.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Communauté de Communes s'engage à racheter, prioritairement par acte administratif, ou à faire 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 prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la Communauté de Communes, à toute autre personne physique ou morale a lieu par acte notarié et fait l'objet au préalable d'une délibération de la Communauté de Communes. Il est rappelé que dans ce cas de cession au profit d'un mandataire, opérateur du projet d'aménagement, la Communauté de Communes aura au préalable, le cas échéant, satisfait aux obligations de mise en concurrence.

La Communauté de Communes ou le tiers ci-dessus désigné prendra les immeubles acquis par l'EPF PC dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par elle ou son tiers.

Il est précisé que les cessions à tous les opérateurs autres que la Communauté de Communes feront l'objet de cahiers des charges établis par l'EPF PC et approuvés par la Communauté de Communes précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté de Communes. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les partenaires s'engagent à ce que les cahiers des charges de cessions des biens intègrent la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble en terme de densité, de mixité ou de normes HQE, pour garantir le respect des objectifs de la présente convention.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Communauté de Communes s'engage à dédommager l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4,2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

L'EPF inscrit son action dans le but de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de 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 d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession sont définies au regard des dispositions du PFI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-08 du Conseil d'Administration du 12 juin 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, honoraires SAFER, ...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ les travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la vente ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la vente
 - recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - dépenses :
 - Impôts et taxes
 - Assurances
 - Les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

S'agissant d'une opération d'urbanisation portant sur des biens situés en zone AUX du PLU, le taux de 1% est appliqué pour le calcul des frais annuels d'actualisation⁽³⁾.

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF 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 pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liées à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

⁽³⁾ Le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité. Il est majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune.

ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Communauté de Communes s'engage à payer au profit de l'EPF l'ensemble des sommes dues au jour de la signature des actes, dans la limite d'un délai maximum de 30 jours à compter de la date de signature de l'acte authentique.

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté de Communes sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté de Communes désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

La Communauté de Communes, ou le tiers acquéreur, procédera au paiement des sommes concernées par virement au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera un bilan d'exécution annuel. Le bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté de Communes au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté de Communes reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la présente convention se poursuit.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

ARTICLE 11. — 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 Communauté de Communes, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant et l'EPF PC en assurera la secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté de Communes, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement des missions à travers la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ améliorer la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à 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 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Communauté de Communes transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique et éventuellement on 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 s'engage à maintenir 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 s'engage à remettre à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à 750 000 €, répartis à titre indicatif comme suit :

- ◆ acquisition : 675 000 € ;
- ◆ frais d'acquisition : 10 000 € ;
- ◆ honoraires prestataires : 37 000 € ;
- ◆ divers : 28 000€.

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 sur l'acquisition de biens, la Communauté de Communes s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

13.2. L'engagement financier de la Communauté de Communes

Dans le cas où les terrains ne seraient pas être cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de Communes s'engage à racheter le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Communauté de Communes.

ARTICLE 14. — 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 aux acquisitions au plus tard :

- au cours du premier semestre de l'année 2010 pour les parcelles situées en zone LAUX ;
- ou selon un échéancier qui sera précisé par le comité de pilotage.

A l'issue des acquisitions, l'EPF PC poursuivra ses autres engagements de portage et de cession jusqu'au terme de la convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 1^{er} octobre 2014.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté de Communes ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté de Communes ou l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation 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 respect du cahier des charges.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le conseil communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

ARTICLE 15. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Communauté de Communes l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Communauté de Communes est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Communauté de Communes 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.

ARTICLE 16. - CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties 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 SEGONZAC, le 10 novembre 2009 en 3 exemplaires originaux

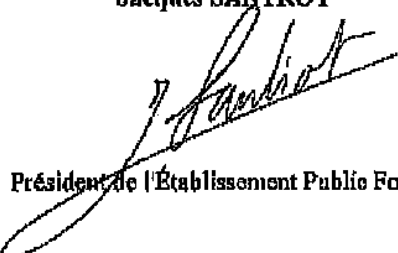
La Communauté de Communes
représentée par son Président,


Christian VALTAUD 16130 SEGONZAC

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Alain TOUBOI

En présence de
Jacques SANTROT


Président de l'Établissement Public Foncier

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
POITOU-CHARENTES
18-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70432
86011 POITIERS CEDEX
Tél. 05 49 62 67 52 - Fax 05 49 62 98 97
RCS Poitiers - SIRET 830 194 106 20001 - N°PB 01194

Avis préalable favorable
du Contrôleur Général
Économique et Financier
en date du 30 septembre 2009

Jacques CLAUDÉ

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

AT CU

LISTE INDICATIVE DES PARCELLES SITUÉES EN ZONAGES UX, 1AUX, 2 AUX

parcelle	N° parcelle	propriétaire	surface m²	titre/vigne	zonage PLU	priorités 1,2,3,4,5	surfaces priorisées	année acquise
L	787	GFA MONTPLAISIR	1280	T	1AUX	4	41639	2013
L	797	GFA MONTPLAISIR	6900	V	1AUX	4		
L	852	GFA MONTPLAISIR	4328	V	1AUX	4		
L	867	GFA MONTPLAISIR	5910	V	1AUX	4		
L	877	GFA MONTPLAISIR	1470	V	1AUX	4		
L	882	GFA MONTPLAISIR	2860	V	1AUX	4		
L	897	GFA MONTPLAISIR	3500	V	1AUX	4		
L	78	Commune Segonzac	164	T	1AUX	4		
L	79	LACOSTE	1450	T	2AUX	4		
L	80	MICHELET	1726	V	2AUX	4		
L	81	MICHELET	122	T	2AUX	4		
L	82	MICHELET	1904	V	2AUX	4		
L	83	MIROULAUD	1780	T	UX	4		
L	84	DEJARNAC BERNARD	3141	V	UX	4		
L	85	MICHELET	4782	V	2AUX	4		
L	86	BURGUN	3135	T	UX	4		
L	678	LAROCHE	2066	T	UX	6	69	2014
L	679	LAROCHE	588	V	UX	6		
L	680	ROUSSEAU	3550	T	UX	6		
L	681	DEJARNAC	1614	T	2AUX	6		
L	682	DEJARNAC GILBERT	8900	V	2AUX	6		
L	683	GAUTHIER GI	8840	T	2AUX	6		
L	684	DEJARNAC GILBERT	860	T	2AUX	6		
L	685	DEJARNAC GILBERT	2630	V	2AUX	6		
L	686	DEJARNAC GILBERT	3240	V	2AUX	6		
L	687	DEJARNAC GILBERT	7800	V	2AUX	6		
L	688	DEJARNAC GILBERT	5070	V	2AUX	6		
L	689	DAVIAUD JPHIL	3530	pré	2AUX	6		
L	690	CABALLERO	1760	T	2AUX	6		
L	691	CABALLERO	1600	T	2AUX	6		
L	692	ROUSSEAU JMIGH	4820	T	2AUX	6		
L	693	GFA MONTPLAISIR	2730	V	2AUX	6		
L	694	ROUSSEAU JCHRIS	10545	V	2AUX	6		
L	695	DEJARNAC GILBERT	145	V	2AUX	6		
L	696	DEJARNAC GILBERT	450	V	2AUX	6		
L	700	GFA du Peux	40	V	1AUX	1		
L	701	GFA du Peux	3090	V	1AUX	1		
L	702	GFA du Peux	1286	L	1AUX	1		
L	703	GFA du Peux	14316	V	1AUX	1		
L	704	GFA du Peux	500	T	1AUX	1		
L	705	pta de montplaisir	8470	T	1AUX	1		
L	706	pta de montplaisir	10370	T	1AUX	1		
L	707	GFA du Peux	100	V	2AUX	1		
L	708	pta de montplaisir	1570	T	1AUX	1		
L	709	GFA du Peux / SAFER	3840	T	1AUX	en culture		
L	35	pta de montplaisir	4520	T	1AUX	2	37040	2011
L	36	pta de montplaisir	1888	T	1AUX	2		
L	447	pta de montplaisir	3018	T	1AUX	2		
L	448	pta de montplaisir	332	T	1AUX	2		
L	565	pta de montplaisir	14520	T	1AUX	2		
L	670	pta de montplaisir	1030	T	1AUX	2		
L	678	pta de montplaisir	200	T	1AUX	2		
L	677	pta de montplaisir	2016	T	1AUX	2		
AC	345	GFA du Peux	8420	V	UX	2	6310	2012
AC	354	pta de montplaisir	60	P	UX	3		
L	349	GFA du Peux	1980	T	UX	3		
L	348	GFA du Peux	48	T	UX	3		
L	369	GFA du Peux	488	T	UX	3		
L	361	GFA du Peux	1980	T	UX	3		
L	362	GFA du Peux	677	T	UX	3		
L	347	GFA du Peux	65	T	UX	3		
L	346	GFA du Peux	830	T	UX	3		
L	350	GFA du Peux	36	T	UX	3		
			185813					
			192073					
total			192073					

CP - 16 - 09 - 001
10-nov-09

CU MT



**AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 16 - 09 - 001
PORTANT SUR L'EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE
« DES MALESTIERS »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE GRANDE CHAMPAGNE**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté de Communes de Grande Champagne dont le siège est à - BP 45 16130 SEGONZAC - représentée par son Président, Monsieur Christian VALTAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ...*30 décembre*... 2010, ci-après dénommée « Communauté de Communes ».

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°...*30 décembre*... 2010,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités « des Malespriers » identifiée au PLU, la Communauté de Communes de grande Champagne a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 10 novembre 2009, une convention.

Les dernières études réalisées conduisent à faire évoluer légèrement le périmètre d'intervention et modifier la désignation parcellaire initialement prévue dans l'échéancier des cessions, rendant nécessaire la modification de l'article 3.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

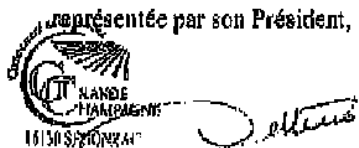
CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention ainsi retenu est détaillé en annexe n°2.

Fait à Angoulême, le 2 Décembre 2010 en 2 exemplaires originaux

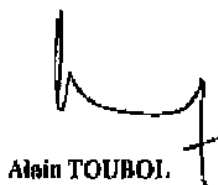
La Communauté de Communes
représentée par son Président,



16130 SPONTIGNAC

Christian VAITAUD

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOI

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 65... en date du 30 Novembre 2010

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 – 09 – 001

Annexe n°2 : Plan de l'ilot ajouté au périmètre d'intervention

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



**AVENANT N°2
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 16-09-001
PORTANT SUR L'EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE
« DES MALESTIERS »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE GRANDE CHAMPAGNE**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté de Communes de Grande Champagne dont le siège est à - BP 45 16130 SEGONZAC - représentée par son Président, Monsieur Christian VALTAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2012,

ci-après dénommée « Communauté de Communes ».

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B - 2012 - 02 en date du 11 septembre 2012.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités « des Malestiers » identifiée au PLU, la Communauté de Communes de Grande Champagne a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 10 novembre 2009, une convention projet, puis, le 8 décembre 2010, un avenant n°1.

Les dernières études réalisées conduisent à légèrement modifier la répartition du parcellaire entre la commune de Segonzac et la Communauté de Communes initialement prévue dans l'échéancier des cessions, rendant nécessaire la modification de l'article 3.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

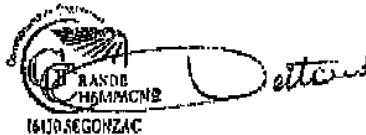
CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention ainsi retenu est détaillé en annexe n°2.

Fait à Segonzac le 8 octobre 2011 en 3 exemplaires originaux

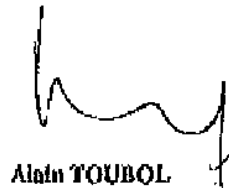
La Communauté de Communes
représentée par son Président,



Logo of the Communauté de Communes de Grande Champagne (16100 SEGONZAC) with a signature over it.

Christian VALTAUD

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Handwritten signature of Alain TOUBOL.

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
N° 2012 / 24 en date du 11 septembre 2012

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 – 09 – 001

Annexe n°2 : Nouveau parcellaire avec échéancier

AVENANT N°2 DÉSIGNATION PARCELLAIRE POUR CVC GRANDE CHAMPAGNE

annexe n° 2

PRIORITE 1 Début 2010

SEGONZAC	L	38		00.04.70	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	39		01.08.70	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	744		00.15.70	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir

PRIORITE 2 après récolte 2012

SEGONZAC	L	35		00.49.70	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	36		00.16.85	T	LES MARCIOUX	2AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	447		00.30.18	T	LES MARCIOUX	2AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	448		00.03.92	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	850	564	00.00.43	T	LES MARCIOUX	AU	RENOUX JEAN-MICHEL
SEGONZAC	L	845 P	564	00.18.86	T	LES MARCIOUX	AU	RENOUX JEAN-MICHEL
SEGONZAC	L	848	564	00.02.10	T	LES MARCIOUX	AU	RENOUX JEAN-MICHEL
SEGONZAC	L	852	564	00.05.85	T	LES MARCIOUX	AU	RENOUX JEAN-MICHEL
SEGONZAC	L	869 P		00.82.28	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	870		00.10.10	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	876		00.02.00	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	877		00.20.15	T	LES MARCIOUX	1AUX	GFA de Monplaisir

PRIORITE 3 après récolte 2011

SEGONZAC	AC	358		00.00.69	P	LES GRANDES VERVENNES	UX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	797	K	00.12.80	T	AU MALESTIER	UX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	797	J	00.66.00	VI	AU MALESTIER	UX	GFA de Monplaisir

PRIORITE 4 après récolte 2013

SEGONZAC	L	66		00.43.28	VI	AU MALESTIER	UX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	66		00.56.80	VI	AU MALESTIER	UX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	67		00.14.70	VI	AU MALESTIER	UX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	68		00.19.00	VI	AU MALESTIER	UX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	69		00.31.00	VI	AU MALESTIER	UX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	79		00.34.50	T	AU MALESTIER	2AUX	JACOSTE YVES (M) EPX VAUSSY ALINE
SEGONZAC	L	80		00.13.25	VI	AU MALESTIER	2AUX	MICHELET FRANCIS FERNAND (M) EPX HILAIRE ANNE MARIE
SEGONZAC	L	81		00.01.22	T	AU MALESTIER	2AUX	MICHELET ERIC FRANCIS (M) EPX DESAPIT KARINE
SEGONZAC	L	82		00.10.04	VI	AU MALESTIER	2AUX	MICHELET FRANCIS FERNAND (M) EPX HILAIRE ANNE MARIE
SEGONZAC	L	83		00.17.80	T	AU MALESTIER	UX	MIRIE VIROLAUD JEAN-PIERRE MASSICOT HENRIETTE MARIE
SEGONZAC	L	84		00.31.41	VI	AU MALESTIER	UX	M DEJARNAC BERNARD EPX BRAULT NATHALIE
SEGONZAC	L	85		00.47.30	VI	AU MALESTIER	1AUX	MICHELET FRANCIS FERNAND (M) EPX HILAIRE ANNE MARIE
SEGONZAC	L	86		00.31.95	T	AU MALESTIER	UX	M BURGUN DOIER MARCEL

PRIORITE 5 après récolte 2014

SEGONZAC	L	87	K	00.05.89	VI	AU MALESTIER	UX	M LAROCHE JACQUES GUSTAVE EPX BINEAU
SEGONZAC	L	87	J	00.35.00	T	AU MALESTIER	UX	M LAROCHE JACQUES GUSTAVE EPX BINEAU
SEGONZAC	L	89		00.18.20	T	AU MALESTIER NORD	2AUX	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA
SEGONZAC	L	90		00.69.80	VI	AU MALESTIER NORD	2AUX	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA
SEGONZAC	L	91		00.88.40	T	AU MALESTIER NORD	2AUX	M GANTHIER CLAUDE EPX ROUX MARTINE
SEGONZAC	L	92		00.36.30	VI	AU MALESTIER NORD	2AUX	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA
SEGONZAC	L	93		00.32.40	VI	AU MALESTIER NORD	2AUX	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA
SEGONZAC	L	95		00.28.00	VI	AU MALESTIER NORD	2AUX/A	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA
SEGONZAC	L	99		00.50.70	VI	AU MALESTIER NORD	2AUX/A	M DEJARNAC BERNARD EPX BRAULT NATHALIE
SEGONZAC	L	197		00.35.49	P	AU MALESTIER SUD	2AUX	M DAVIAUD JEAN PHILIPPE EPX FRUMHOLTZ LAURE
SEGONZAC	L	198		00.17.80	T	AU MALESTIER SUD	2AUX	CABALLERO GONZALES RUFIND
SEGONZAC	L	199		00.15.00	T	AU MALESTIER SUD	2AUX	CABALLERO GONZALES RUFIND
SEGONZAC	L	200		00.46.20	T	AU MALESTIER SUD	2AUX	ROUSSEAU JEAN MICHEL
SEGONZAC	L	201		00.27.30	T	AU MALESTIER SUD	2AUX	GFA de Monplaisir
SEGONZAC	L	202		01.05.45	VI	AU MALESTIER SUD	2AUX	ROUSSEAU JEAN CHRISTOPHE
SEGONZAC	L	377		00.01.45	VI	AU MALESTIER NORD	2AUX	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA
SEGONZAC	L	378		00.04.60	L	AU MALESTIER NORD	2AUX	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA
SEGONZAC	L	805		00.35.50	T	AU MALESTIER NORD	UX	M ROUSSEAU JEAN MICHEL MAR EPX VILARD ODETTE MARIE
SEGONZAC	L	806		00.09.00	T	AU MALESTIER NORD	2AUX	M DEJARNAC GILBERT CLAUDE EPX DOS SANTOS SEQUEIRA MARIA CLARA



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°3
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 16 - 09 - 001
PORTANT SUR L'EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE
« DES MALLESUIERS »

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE GRANDE CHAMPAGNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté de Communes de Grande Champagne dont le siège est à - BP 45 16130 SEGONZAC - représentée par sa Présidente, Madame Véronique MARENDAT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2014, ci-après dénommée « Communauté de Communes ».

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA - 2014 - 110 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités « des Maestiers » identifiée au PLU, la Communauté de Communes de Grande Champagne a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 10 novembre 2009, une convention projet, puis, le 8 décembre 2010, un avenant n°1 et le 8 octobre 2012 un avenant n°2.

À ce jour l'EPF maîtrise l'essentiel de l'emprise. Les dernières parcelles à acquérir sont sous promesse de vente.

Les premières cessions à la CdC de Grande Champagne ont ainsi pu être réalisées permettant la viabilisation des premières tranches :

- 2011 : 2 ha 09 pour 91 145 € HT
- 2012 : 3 ha 17 pour 139 194 € HT
- 2014 : 4 ha 17 pour 218 052 € HT

Toutefois, le décalage de la tranche 2013 sur 2014 a pour conséquence de reporter sur 2015 la cession de la dernière tranche prolongeant d'une année les objectifs initialement prévus pour s'achever au 31 décembre 2014.

Il convient donc de prolonger au 31 décembre 2015 l'exécution de la convention, de procéder aux derniers ajustements du périmètre d'intervention de l'EPF suite au remaniement intervenue sur la commune de Segonzac et d'ajouter une disposition concernant les cessions.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Suite au remaniement parcellaire intervenu en mars 2014 sur la commune de Segonzac, le périmètre d'intervention de l'EPF concernant la dernière tranche est tel que présenté en annexe 2 (l'ex parcelle L 99 appartenant à Monsieur DEJARNAC, plantée en jeunes vignes a été retirée du périmètre).

ARTICLE 2. — PROLONGATION DE LA DURÉE D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2015.

Cet avenant est donc le dernier de ce projet.

ARTICLE 3. — CESSIONS

Le paragraphe suivant est ajouté, en application du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF :

« 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 et/ou du coût des études réalisées pour cette opération. »

Les autres dispositions de la convention n° CP 16-09-001 et de ses avenants ne sont pas modifiées.

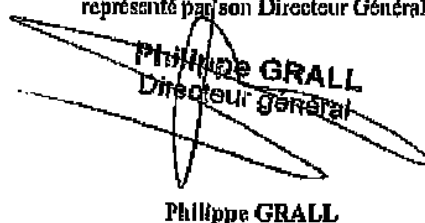
Fait à POITIERS, le 23 décembre 2014 en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
de Grande Champagne
représentée par sa Présidente,



Véronique MARENDAT

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL
Directeur Général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
N° 2014/123 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention projet CP 16 – 09 – 001 et avenants n°1 et n°2

Annexe n°2 : Nouveau parcellaire concernant la dernière tranche objet de la cession pour 2015.

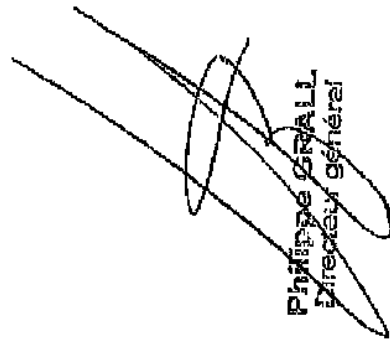
Annexe n°2

DESIGNATION PARCELLAIRE POUR CDC GRANDE CHAMPAGNE

Cession après récolte 2015

	Nouveau N°	Ancien N°
AE	01-88-29	52288-86-50/376
AE	02-89-28	685
AE	03-90-27	80
AE	04-91-26	109
AE	05-92-25	108
AE	06-93-24	154
AE	07-94-23	288
AE	08-95-22	308
AE	09-96-21	202




Philippe GRALL
Directeur général

PG

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°4
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 16 - 09 - 001
PORTANT SUR L'EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE
« DES MALESTIERS »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE GRANDE CHAMPAGNE**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

**La Communauté de Communes de Grande Champagne dont le siège est à - BP 45 16130
SEGOZAC - représentée par sa Présidente, Madame Véronique MARBNDAT, autorisée à l'effet des
présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2014,
ci-après dénommée « Communauté de Communes ».**

d'une part,

et

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère
industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc,
CS 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur
général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du
Conseil d'administration n° CA - 2014 - 110 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;**

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités « des Malestiers » identifiée au PLU, la Communauté de Communes de Grande Champagne a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 10 novembre 2009, une convention projet, puis, le 8 décembre 2010, un avenant n°1, le 8 octobre 2012 un avenant n°2 et le 23 décembre 2014 un avenant n°3.

La dernière cession devait être réalisée avant le 31 décembre 2015. Cependant, trois parcelles qui devaient être acquises n'ont pu l'être avant le 1^{er} novembre 2015. En conséquence, l'engagement de la procédure de cession n'a pu être réalisé.

Il est donc nécessaire de prolonger la durée de la convention au 30 juin 2016, même si la dernière cession peut avoir lieu avant.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — PROLONGATION DE LA DURÉE D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 30 juin 2016.

Fait à POITIERS, le ... en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
de Grande Champagne
représentée par sa Présidente,



Véronique MARENDAT

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
N° 2014/ ... en date du

Annexe n°1 : Convention projet CP 16 -- 09 -- 001 et avenants n°1 et n°2

Annexe n°2 : Nouveau parcellaire concernant la dernière tranche objet de la cession pour 2015.

Avenant n°3 à la Convention de projet EPF - CdC Grande Champagne n° CP 16 - 09 - 001
Décembre 2014

21

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-013

B 2016-31-Approbation du projet : avenant n°1 à la
Convention opérationnelle n°CP 79-12-012 entre la
Commune d'Aiffres et l'EPF de Poitou-Charentes (79)
(Activité économique)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-31

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-012 entre la Commune d'Aiffres et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Activité économique)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la Convention opérationnelle n°CP 79-12-012 entre la Commune d'Aiffres et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 21 août 2012

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-012 entre la Commune d'Aiffres et l'EPF de Poitou-Charentes


- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **27 MAI 2016**

Le Préfet,



VINCENT MOLIN

Le Président du conseil d'administration



Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°CP 79-12-012 entre la Commune d'Aiffres et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Activité économique)

Description du contexte :

L'intervention de l'EPF concernait des terrains nus (environ 4 hectares) situés à l'entrée Ouest du bourg et concernés, dans le plan local d'urbanisme, par une orientation d'aménagement et de programmation. L'aménagement de cette zone doit permettre de compléter l'offre en commerces de proximité, en lien avec le supermarché existant, et développer ensuite une zone d'habitat.

L'EPF a acquis en juin 2013 auprès de la société de promotion immobilière CHESSE, pour un montant de 821 000 € HT, une emprise foncière d'1,85 hectares correspondant à un lotissement commercial dont la première tranche correspond au supermarché évoqué ci-dessus.

Dans la convention, la Commune s'était engagée à lancer dès 2013 des études d'aménagement qui devaient préciser le phasage et la programmation du projet d'aménagement. La réalisation de la première phase, correspondant au foncier maîtrisé par l'EPF, était ainsi prévue en 2014-2015.

Dès la fin de l'année 2014, la Commune a fait connaître à l'EPF son souhait de ne pas poursuivre cette démarche et de céder le foncier rapidement à des porteurs de projet qui l'avaient sollicitée.

La Commune a engagé, avec l'assistance de la Communauté d'Agglomération, une démarche de recherche de prospects pour ces terrains acquis qui ont une valeur commerciale certaine. Un appel à projets a récemment été lancé par l'EPF avec l'accord de la commune à cet effet.

Pour permettre la cession effective de ce foncier acquis en 2013, il est proposé de prolonger le portage.

Un autre projet de logements sociaux et commerces dans le centre-bourg est abandonné.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CP 79-12-012 entre la Commune d'Aiffres et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 21 août 2012, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : "**emplacement réservé du centre-bourg**" et "**Petit fief**"
- Signature initiale : **21/08/2012**.
- Echéance : **21/08/2016**.

- Montant maximal : **1 200 000,00 €**
 - Dépenses effectuées : **830 829,29 €**
 - Cessions effectuées : **0,00 €**
 - Dépenses en stock : **830 829,29 €**
- Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €*
- Surfaces : **18500 m²** dont **18500 m²** restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet : **Activité économique**
- Montant : **inchangé**
- Durée : **échéance au 31/12/2018**
- Périmètres :

Périmètre de veille :

Supprimé

Périmètre de réalisation :

Restreint au périmètre maîtrisé

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1
CONVENTION PROJET N° CP 79-12-012
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE
DE LA ZONE DU PETIT FIEF
ET DE L'EMPLACEMENT RESERVE DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE D'AIFRES (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La **Commune d'Aiffres**, dont le siège est situé 41 rue de la Mairie - BP 2 - 79230 Aiffres, représentée par **Monsieur Jacques BILLY**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal n° 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-2016-13 du 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par délibération du 3 juillet 2012, la Commune d'Aiffres a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une démarche de mobilisation et de valorisation d'emprises foncières situées à l'entrée Ouest du bourg, sur la zone dite du Petit Fief, et en centre-bourg.

La convention initiale, signée le 21 août 2012 pour une durée de 4 ans et un encours de 1,2 millions d'euros, prévoyait ainsi :

- La création de commerces et de logements sociaux en centre-bourg (Périmètre de veille)
L'intervention de l'EPF concernait un flot bâti en centre-bourg, repéré dans le plan local d'urbanisme par un emplacement réservé pour la création de commerces et de logements sociaux.
Limitée dans les faits à de la veille foncière, l'intervention de l'EPF sur ce secteur n'a conduit à aucune acquisition.
Depuis, la Collectivité a décidé de ne pas donner suite au projet et souhaite donc supprimer ce périmètre d'intervention et cet objet de la convention.
- Un projet de développement économique sur la zone du Petit Fief (Périmètres de réalisation et veille)
L'intervention de l'EPF concernait des terrains nus (environ 4 hectares) situés à l'entrée Ouest du bourg et concernés, dans le plan local d'urbanisme, par une orientation d'aménagement et de programmation. L'aménagement de cette zone doit permettre de compléter l'offre en commerces de proximité, en lien avec le supermarché existant, et développer ensuite une zone d'habitat.
L'EPF a acquis en juin 2013 auprès de la société de promotion immobilière CHESSE, pour un montant de 821 000 € HT, une emprise foncière d'1,85 hectares correspondant à un lotissement commercial dont la première tranche correspond au supermarché évoqué ci-dessus.
Dans la convention, la Commune s'était engagée à lancer dès 2013 des études d'aménagement qui devaient préciser le phasage et la programmation du projet d'aménagement. La réalisation de la première phase, correspondant au foncier maîtrisé par l'EPF, était ainsi prévue en 2014-2015.
Dès la fin de l'année 2014, la Commune a fait connaître à l'EPF son souhait de ne pas poursuivre cette démarche et de céder le foncier rapidement à des porteurs de projet qui l'avaient sollicitée.
Par courrier d'août 2015, l'EPF a réinterrogé la Commune sur ses intentions concernant la cession du foncier, n'ayant pas eu d'information sur le sujet.
Lors d'un échange téléphonique fin novembre 2015, la Commune a sollicité l'appui de l'EPF pour organiser la cession à un opérateur pour un projet exclusivement commercial. Suite à cet échange téléphonique, l'EPF a adressé par voie postale à la Commune le 29 janvier 2016 un projet de document de consultation d'opérateurs en l'incitant à se rapprocher de la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) qui dispose de la compétence Développement économique.
Par courrier du même jour, la Commune a indiqué à l'EPF son souhait de prolonger la durée de la convention, qui s'achève au 21 août 2016, afin que l'EPF puisse directement céder le foncier à l'opérateur retenu à l'issue de la consultation. En outre, la Commune a indiqué que la CAN pourrait, au regard des évolutions institutionnelles en cours, reprendre en 2017 dans son patrimoine la zone commerciale du Petit Fief
Afin de préparer la consultation d'opérateurs, la Commune, la CAN et l'EPF se sont réunis le 29 mars 2016. A cette occasion, la CAN a fait savoir que le transfert de la zone à son profit serait étudié dans le cadre du recensement des emprises foncières à vocation économique qu'elle mène actuellement et qui devrait être approuvé lors du Conseil communautaire de novembre 2016. Pour autant, la CAN précise qu'elle n'a pas prévu d'intégrer de zones commerciales, ce dont a pris acte la Commune. En matière de projet, le coût d'acquisition relativement élevé du terrain et, à l'inverse, sa visibilité sur rue relativement faible incitent la Commune à envisager une programmation mixte : commerciale au Nord, en face du supermarché, et résidentielle au Sud. En outre, le document d'urbanisme de la Commune rend aujourd'hui une partie du terrain inconstructible. La CAN, compétente en matière d'urbanisme depuis décembre 2015, s'est donc engagée à mener la modification de ce document à l'issue de la consultation afin de le rendre compatible avec le projet retenu.

Au regard des éléments de contexte indiqués ci-dessus, la Commune d'Aiffres a souhaité voir prolonger la durée de la convention et du portage au-delà du 21 août 2016, de manière différenciée. Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune d'Aiffres et l'EPF, selon les axes suivants :

- Le projet de création de commerces et de logements sociaux en centre-bourg étant abandonné, le périmètre d'intervention de l'EPF est supprimé de la convention.
- Le projet de développement économique sur la zone du Petit Fief étant redéfini par la Commune, le périmètre d'intervention de l'EPF est modifié (suppression du périmètre de veille) et le bien acquis par l'EPF bénéficie d'une prolongation de portage jusqu'au 31 décembre 2018. L'EPF prend donc acte de la modification du projet. Une démarche de consultation d'opérateurs sera lancée dans les prochains mois et fera l'objet d'un suivi commun par la Commune, la CAN et l'EPF. L'opération qui en émanera et sa programmation devront répondre aux besoins du territoire communal et communautaire, traduits notamment dans les documents de planification tels que le schéma de développement commercial (SDEC) et le plan local de l'habitat (PLH).

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du 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 règlementaire 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 adoptées 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 études

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, l'article 6 - LES ÉTUDES PRÉALABLES est modifié comme suit :

L'EPF peut, en accord avec la Collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la Collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet 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 - LA DÉMARCHE DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°1 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1 et pour la période postérieure à cette date. »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg.
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
- 1% pour en zone U ;
 - 2% en zone AU ou NA ;
 - 3% dans les autres cas.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours ;
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la Collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la Collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la Collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'OBJET DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant au vu de la réorientation des projets ci-dessus exposée.

En conséquence, l'article 2 - LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES est modifié comme suit :

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis et des priorités de la Commune d'Aiffres, il est convenu que le partenariat portera sur l'opération suivante :

- Une opération mixte de commerces et de logements en entrée de bourg (zone du Petit Fief) : Il s'agit pour la Commune de valoriser un ancien lotissement commercial par l'accueil de nouveaux commerces de proximité et la construction de logements, dans un secteur en demande, aux portes de la Ville-centre Niort.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte les projets abandonnés et redéfinis.

En conséquence, l'article 3 - LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION est modifié comme suit :

La Collectivité et l'EPF conviennent de retenir l'emprise foncière maîtrisée par l'EPF dans la zone du Petit-Fief, située route de Niort, à l'entrée Ouest du bourg, comme périmètre d'intervention foncière (annexe n°1).

ARTICLE 4 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre du projet.

En conséquence, l'article 4.2 - Les engagements de la Commune est complété comme suit :

Projet : Opération mixte de commerces et logements en entrée de bourg

La Collectivité a décidé de maîtriser l'urbanisation sur 1,85 hectares de terrain correspondant à un ancien lotissement commercial afin de permettre l'implantation de nouveaux commerces de proximité et disposer de réserves foncières destinées à accueillir des logements. L'objectif de la Commune est de confier la réalisation du projet à un opérateur privé qui rachèterait le foncier directement à l'EPF.

La Collectivité s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2nd semestre 2016 : Lancement d'une consultation d'opérateurs par l'EPF, mise en œuvre d'un groupe de travail Commune-CAN-EPF, discussions sur les projets avec les opérateurs et sélection d'un opérateur sur décision de la Commune.
- 1^{er} semestre 2017 : Signature du compromis de vente entre l'opérateur et l'EPF sur la base d'un cahier des charges
- 2nd semestre 2017 : Modification du document d'urbanisme pour permettre la réalisation de l'opération et dépôt des demandes de permis de construire par l'opérateur.
- 1^{er} semestre 2018 : Signature de l'acte de vente avec l'opérateur.

Si toutefois aucun acte de vente n'était signé avant le 30 juin 2018, les emprises foncières portées par l'EPF seraient cédées directement à la Collectivité, avant le 31 décembre 2018, dans les conditions précisées à l'article 10 de la convention.

ARTICLE 5 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF.

En conséquence, l'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2018, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Aiffres
Représentée par son Maire,

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Jacques BILLY

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/....
en date du

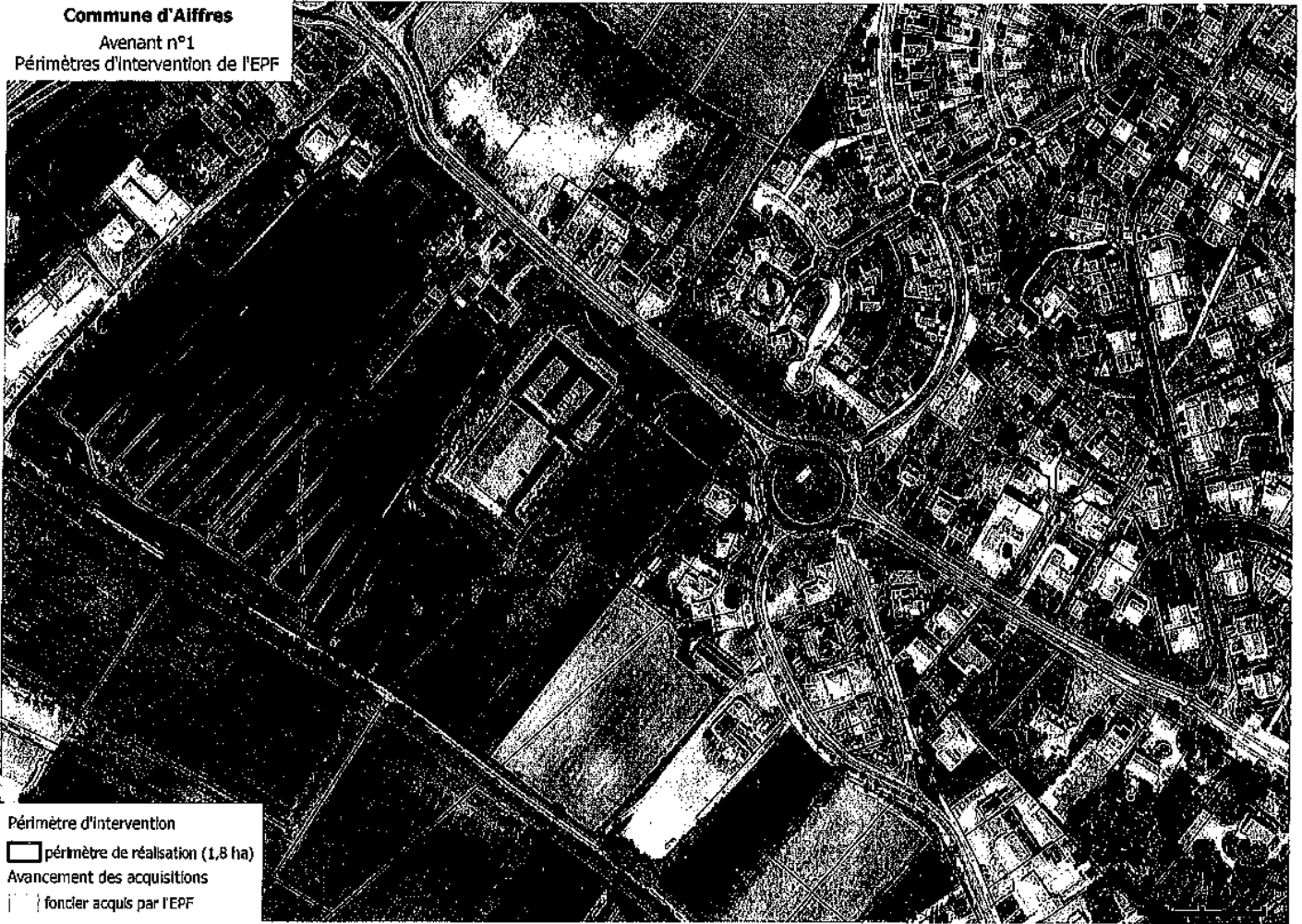
Annexe n°1 : Plan et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°2 : Convention initiale n° 79-12-012

Commune d'Aiffres

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF





CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 12 - 012
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE
DE LA ZONE DU PETIT FIEF
ET DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE D'AIFFRES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune d'Aiffres, dont le siège est 41, rue de la Mairie BP n°2 79230 AIIFFRES représentée par son Maire, Monsieur Serge MORIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2012.

Ci-après dénommée « Aiffres » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2012 - 16 en date du 5 juin 2012.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Aiffres n° CP - 79 - 12 - 012
Aof 2012

5/11 AC

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 collectivités collectives, 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 au maître de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PFI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'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 générant plus tôt les résultats 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 acquise.

La Commune d'Aiffres

Située en proche périphérie de Niort et en continuité directe de son urbanisation, Aiffres compte aujourd'hui une population de 5 355 habitants.

La Commune a enregistré pendant plusieurs décennies une augmentation forte de sa population (multiplication par 5 en 50 ans).

Cet apport de population s'est traduit par l'urbanisation de l'ouest du bourg (zone du Fief Chevalain) dans les années 1970-80, zone située en entrée de ville en délaissant le centre-bourg historique.

Convention Projet EPF PC - Aiffres n° CP - 79 - 12 - 012
Aof 2012

5/11 AC

Après une croissance rapide, la commune s'efforce aujourd'hui d'assurer un développement maîtrisé, harmonieux et solidaire de son espace et de garantir à sa population une grande qualité de services.

Membre de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), elle décline son projet de ville en cohérence avec le PLH (2010-2015), le PDU (2010-2016) et le SCOT (2012-2021), avec des orientations affirmées sur les objectifs suivants :

- le développement d'une offre qualitative et diversifiée de l'habitat et un objectif de mixité sociale,
- une utilisation équilibrée des espaces naturels et urbains et l'affirmation du principe de développement durable,
- l'amélioration des déplacements et des modes de circulation douce.

Aiffres est identifié dans l'espace métropolitain de la CAN, comme étant une zone d'attractivité économique avec un dynamisme centré sur la ville-centre. L'enjeu est donc de réfléchir à la diversité des fonctions et à l'équilibre entre les services, les emplois et la population, ainsi qu'à la diversification du tissu économique.

La commune fait également le lien entre le monde rural et la ville. Une attention particulière est ainsi portée dans ses principes d'aménagement sur les entrées de ville, les transitions paysagères douces et respectueuses de l'environnement, et la nécessité de repenser les espaces péri-urbains en favorisant la densification.

C'est dans ce sens que la commune d'Aiffres prévoit un projet de développement économique sur la zone du Petit Fief, avec notamment le développement des commerces de proximité, en cohérence avec la re-densification du centre-bourg.

Entrée Nord-ouest d'agglomération, implantée suite à l'urbanisation de quartier du Fief Chevalier, la zone est située sur la RD740 qui est très utilisée par les automobilistes.

La zone, n'est pas identifiée au titre du Schéma de Développement Économique et Commercial de la CAN (approuvé en septembre 2011) comme une zone d'intérêt communautaire.

L'aménagement de cette zone a donc fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU d'Aiffres arrêté en novembre 2011 (en cours d'approbation), prévoyant la reconfiguration générale du quartier autour d'espaces publics, de zones de stationnement mutualisées et de liaisons douces permettant de valoriser les espaces commerciaux.

Ces orientations d'aménagement sont à mettre en lien avec celles de centre-bourg, affirmant la polarité du centre-bourg autour de 3 axes :

- Amélioration de l'attractivité et de la densification du centre-bourg,
- Aménagement du site de la gare,
- Aménagement du site de Tautain, espace de loisirs et d'équipements publics, renforcé par la construction d'un équipement multisports pour le dernier trimestre 2013.

Aiffres possède par ailleurs une véritable volonté politique d'intervention sur le logement locatif social. La commune répond aux critères de la loi SRU et est soumise à ce titre à l'obligation des 20% de logements sociaux. Ainsi, les dispositions du PLH prévoient pour la période 2010-2015, un total de 41 logements à produire par an et 12 logements locatifs sociaux sur la commune.

Pour la période 2016-2021, le SCOT de la CAN le complète en prévoyant 59 logements à produire par an.

L'essentiel des opérations foncières de la ville est actuellement dédié en priorité aux opérations en faveur du logement social. La majorité des dernières opérations de construction (56 logements : quartier de la Savate, 41 logements : quartier de la Rousseillerie, 19 logements : quartier des Jureins d'Aiffres), ainsi que celles à venir (21 logements relais (Maison relais l'Escale) et 19 logements sociaux), est permise grâce à la mise à disposition aux bailleurs sociaux des réserves foncières constituées par la ville.

Le partenariat avec l'EPF PC permet à la Commune d'Aiffres de poursuivre avec la même dynamique son action en faveur de l'habitat social.

5/9

AS

Cette opération qui respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, au regard notamment du développement économique et de la réalisation d'équipements structurants, est éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à réorganiser l'existant et développer un espace de développement économique.

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 (fonds, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

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 de développement économique.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs de la Zone du Petit Fief et le secteur du centre-bourg identifié par l'emplacement réservé comme périmètre à enjeux (annexe n°1).

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 de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert (annexe n°1)
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge (annexe n°1)

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouissant ou devant jouir de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durés notamment).

5/9

AS

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 tout confidentialité les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

- La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :
- conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement mentionnés du PLU en cours d'approbation (annexe n°2) ;
 - conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
 - conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - o juillet 2012 : approbation du PLU, opposabilité du PLU ; septembre 2012 ;
 - o septembre 2012 : présentation de l'essai de l'aménagement du secteur du puits fief (étude dans le cadre de l'élaboration du PMAV) ;
 - o septembre-décembre 2012 : phase de concertation et approbation du PMAV ;
 - o 2013 : lancement des études d'aménagement qui précéderont le phasage et la programmation ;
 - o 2014-2015 : réalisation de la 1^{ère} phase (opération rouge de réalisation foncière) ;
 - communiquer à l'EPF PC, les DIA, sur l'ensemble du territoire de la commune ;
 - déléguer à l'EPF PC, le DUP dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention et sur la durée de la convention ;
 - désigner l'EPF PC comme bénéficiaire du droit de délaissement portant sur l'emplacement réservé inclus dans les périmètres d'intervention à travers une modification simplifiée du PLU ;
 - 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 ;
 - mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
 - à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transmettre 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 réinstallation 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.

Convention Projet EPF PC - Affaires n° CP - 79 - 12 - 012
Avril 2012

44 5 AT

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 (exécution du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant 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 annulation des frais d'actualisation partage imputée lors du calcul du prix de revient du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études de maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention ; acquisition à l'amiable, par préemption, par activation du droit de délaissement ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de la Commune 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 ETUDES PREALABLES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état juridique et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation foncière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « de la zone du Puits Fief » et de l'emplacement réservé du centre bourg, inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Convention Projet EPF PC - Affaires n° CP - 79 - 12 - 012
Avril 2012

44 5 AT

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariales d'acquisition des biens, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention ou à leur proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du Maire de la Commune ou son Adjoint délégué au développement durable :

- sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre de veille foncière ;
- 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 considèrera 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 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 es, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122-1 et suivants du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention foncière.

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 les périmètres d'intervention ;
- ♦ 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 au prix proposé.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courrier avec le maire de la Commune ou son Adjoint délégué au développement durable.

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'expérimentation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La résiliation par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôles, acte juridique ou travaux concernant à remettre au foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'encadrement 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 pénales concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autres 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 de revendre distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient¹¹ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- les prix d'acquisition du bien majorés des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
 - les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
 - les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - le solde du compte de gestion¹² de l'EPF PC, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien,.....

Convention Projet EPF PC - Aiffres n° CP-79-12-012
Aout 2012

Pour les opérations à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU,
 - 1,5 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou N.A.).
- 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.

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.

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 chaque fois que les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement de 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 commencent à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 000601003201 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 annuelle de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portages) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au disposif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

Convention Projet EPF PC - Aiffres n° CP-79-12-012
Aout 2012

Gudy
10
A

14
A

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.

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 verra 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 communales à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (références foncières, 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 DEUX CENT MILLE EUROS, (1 200 000 €).

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 les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

La Commune garantira également les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point départ et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA 2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et remise des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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 précisé 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.

Sy 12
13
AC

Sy 11
AC

ARTICLE 18. - CONTENUEX

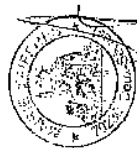
A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

AFFRES

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



Serge MOREN

L'Etablissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
1822, Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70402

89011 POITIERS CEDEX

Tel : 05 49 82 67 52 - Fax : 05 49 82 96 97

RCS Poitiers - Siret : 510 194 180 0007 - APE 8413Z

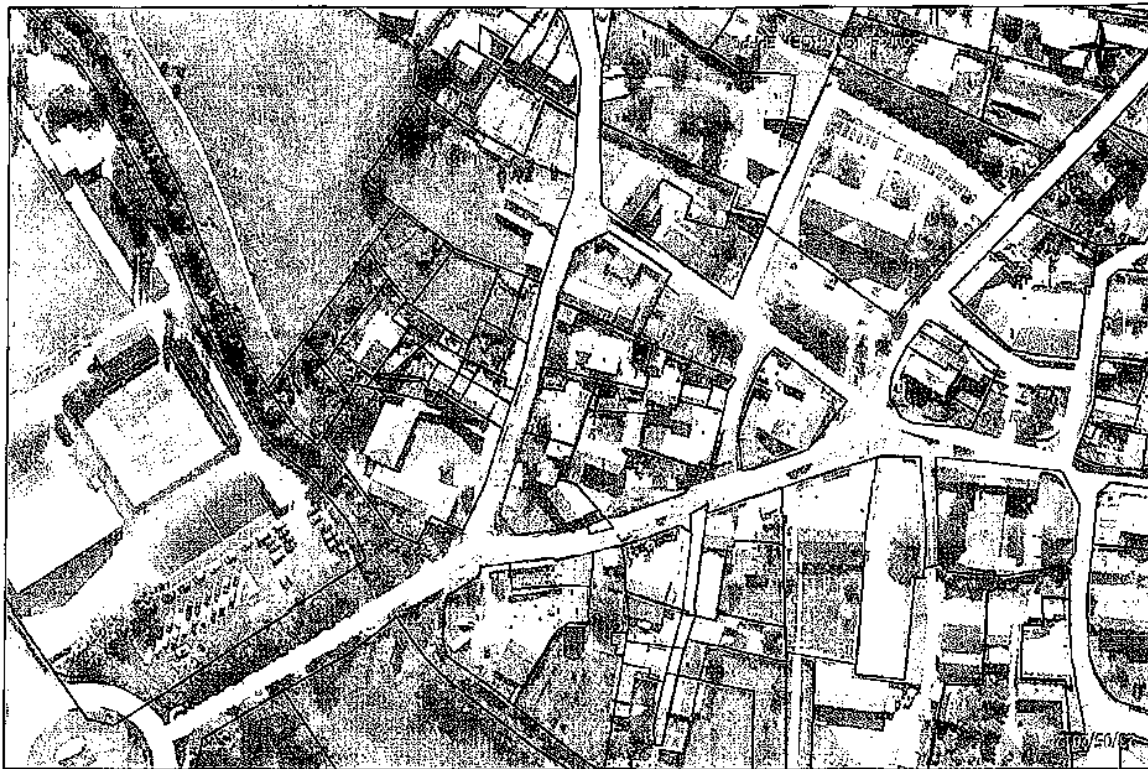
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 2012 / 18 en date du 7 juin 2012

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 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Convention Projet EPF PC - Affres n° CP- 79 - 12 - 012
Avis: 2012



Périmètre de convention - Affres Le Bourg



4/9 AT

4/9 AT

Document d'urbanisme - Règlement d'urbanisme - Plan local d'urbanisme - PLU

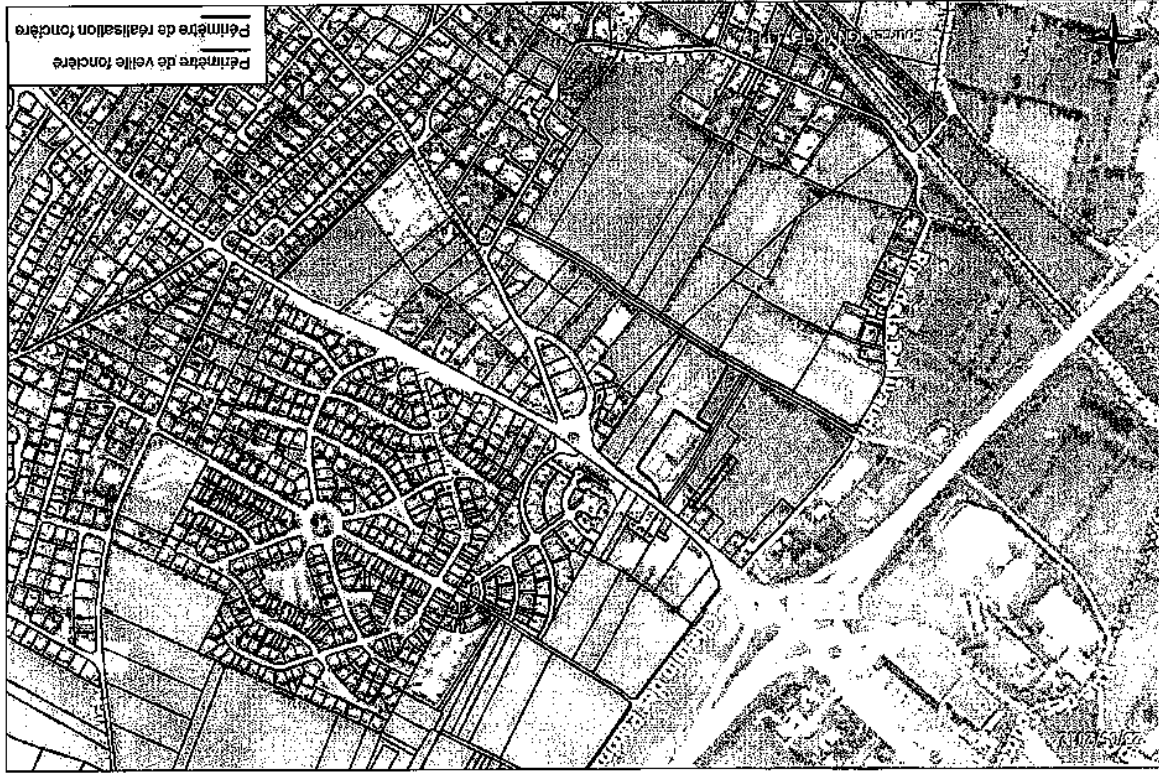
PLU Aiffres - OAP Petite Vallée
État actuel du site



- Accès et stationnement connus à préciser
- Connaissance des espaces publics à créer
- Mutualisation du stationnement à prévoir
- Liaisons préconisées avec les zones résidentielles à privilégier

atelier:urbanisme mandataires - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200

SA 1/10



Périmètre de réalisation foncière
Périmètre de veille foncière

Périmètres de convention - Aiffres Petit Fief



SA 1/10

PLU Aiffres - OAP n°4 Le Petit Fief
Principes d'aménagement

A noter : Concernant la zone d'habitat, sur cette orientation d'aménagement et de programmation, seules les opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5000m² sont autorisées.



<p>Voies de voirie principale Principe de voie secondaire ne se décaler avec le réaménagement global de la RD740</p> <p>Voie existante, gérée à préserver Principe de liaison douce Réservation verte pour l'éventuel accès filaire (on allende de la section de faces, prévoir une voie verte en une liaison douce) Principe d'accès de services (livraison) Aménagement du carrefour Principe de continuité verte</p>	<p>Emplacement réservé à prévoir Obligation d'un pavois sur la RD740 Obligation d'avoir une voirie ouverte sur le canal (ouk RD740) Principe de continuité urbaine Zone de stationnement mutualisée Zone d'habitat social</p>	<p>Principe d'accès vert, ou de services vers l'accompagnement du fon la voie et carrefour Haies existantes à conserver Haies à prévoir (essences locales) Principes de route Bassin existant Zone verte « tampon » entre les activités et l'habitat (sauf à l'aménagement du passage de la ligne électrique existante)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Etat actuel de la zone d'habitat et de programmation

444 12 AX

A noter que l'aménagement de cette zone sera conditionné par la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

L'aménagement de cette zone tend à réorganiser l'existant et prévoir le développement du site.

Afin de percevoir ce site comme une micro-centralité, un principe de « place centrale » y est envisagé. S'ouvrant sur cet espace tous les commerces actuels, situés de part et d'autre de la rue du Petit Fief. Cet aménagement permet de valoriser les voiries et de créer une harmonie d'ensemble. Cet espace, accompagné d'alignements d'arbres donne la priorité aux piétons.

Une zone de stationnement mutualisée est à prévoir à proximité de cette centralité, évitant la multiplication des zones de stationnement individuelles par activités.

L'ancienne voie, située en arrière des commerces Nord de la rue du Petit Fief doit être repavée, en privilégiant les profitezions douces et les aménagements paysagers, sans contraindre les accès livraisons nécessaires.

Au Sud et Sud-Ouest de la zone actuelle, une zone est prévue pour le développement de ce secteur (zone 1A)ba sur le plan de zonage du PLU). Une voirie structurante part de la route de Nion et rejoint la rue du Petit Fief. Cette voie est accompagnée d'un espace vert et de liaisons douces. Un principe de nouvelles voiries de la voirie structurante, pour acheminer l'eau jusqu'à un bassin de récupération des eaux pluviales (un existe déjà au Sud du supermarché existant).

Un accès est prévu à proximité du supermarché actuel pour permettre la desserte de cette extension de zone (emplacement réservé). De l'autre côté de cette voie, face au supermarché, l'éventuelle implantation de commerces ou services doit respecter le principe d'une ouverture sur la route de Nion avec la création d'un pavois.

La zone de stationnement actuelle du supermarché est mutualisée, avec des éventuels commerces ou services proches.

A l'Est du site, entre la route de Nion et la rue du Petit Fief, se développe une zone d'habitat sur des opérations d'ensemble d'une surface minimale de 5 000 m². Par le biais de liaisons douces, elle est reliée à la zone du Petit Fief permettant aux habitants de ce quartier d'aller à pied à ces commerces ou services. Les haies existantes sont maintenues.

Tant que faire se peut, les accès vers les quartiers alentours, et notamment vers le Fief-Chevalier, sont multipliés et les travées de la Route de Nion élargies.

La Route de Nion (RD740), malgré le ravalement de la RD740 sur la RD640, restera un axe très fréquenté et son aménagement, avec l'objectif de redonner sa place aux piétons, devra être pensé comme une logique de réaménagement global.

La gestion des déchets peut se faire sous forme de points de collecte mutualisés, évitant aux engins de ramassage de pénétrer au cœur de l'opération. Les bords de trottoir devront systématiquement entrer en contact avec le service « déchets » de la Communauté d'Agglomération de Nion, en amont du projet.

Des zones vertes « tampons » sont à prévoir en transition entre les zones bâties et les parcelles d'activités.

Etat actuel de la zone d'habitat et de programmation

444 13 AT

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-05-27-014

B 2016-37-Approbation du projet : convention
opérationnelle entre la Commune de Cherveux, la
Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF
de Poitou-Charentes (79)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016-37

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Cherveux, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Cherveux, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes
- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016

Le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
M. Marie MOLINE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune de Cherveux, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes (79) (Centre-Bourg)

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg

-Montant : 250 000 €

-Durée : durée de portage de 4 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre de réalisation :

Un site à vocation d'équipement public

Les élus de la commune ont identifié du foncier mutable, en plein centre-bourg, pour la réimplantation de commerces et de services, la création de logements dans un lotissement privé ainsi que la création d'équipements publics communaux.

L'ensemble des parcelles filles destinées à l'implantation de cette opération d'ensemble mixte, ont déjà trouvé acquéreur.

Une opération est en cours de réalisation sur une parcelle anciennement agricole. Ce site est cependant trop limité en surface pour accueillir l'ensemble de la programmation actualisée. La commune souhaite donc l'appui de l'EPF pour maîtriser une parcelle limitrophe qui permettra d'accueillir principalement des équipements publics. L'EPF sera alors en mesure de mener les négociations foncières et d'acquérir les biens tout en accompagnant la commune dans la réalisation d'études de préfaisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération, dès la signature de la présente convention.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE CHERVEUX

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL DE SEVRE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Cherveux, dont le siège est situé –1 Rue de la Belle Étoile, 79410 CHERVEUX - représentée par son maire, Madame Marie Pierre MISSIOUX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2016,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

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 « **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 Bureau n° B-2016-... en date du 13 mai 2016,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

PRÉAMBULE

La commune de Cherveux fait partie de la CdC qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la CdC et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de CHERVEUX

Cette commune est située dans la communauté de communes du Haut Val de Sèvre, le territoire communal s'étend sur 2225 hectares à moins de 20 km au nord de Niort et à une quinzaine de kilomètres à l'Ouest de Saint-Maixent-l'Ecole, ce qui lui donne un potentiel résidentiel pour les actifs de ces villes. De plus, Cherveux est située à proximité des autoroutes A10 et A83 (Route des Estuaires), la reliant donc directement aux principaux pôles d'attractivité de l'Arc Atlantique et à Paris. Il est bordé par la RD 743 à l'Ouest (Niort-Parthenay) et traversé par la RD7 dans le bourg en direction de La Crèche. En termes d'axe ferroviaires, la gare la plus proche est Saint-Maixent-l'Ecole, mais la gare de Niort est également proche.

Cette situation en fait un territoire attractif et sous l'influence du bassin d'emplois niortais mais aussi celui de Saint-Maixent-l'Ecole.

La commune connaît un certain dynamisme puisqu'en 1999 la population était de 1271 habitants. Elle n'a cessé d'augmenter pour atteindre 1758 habitants (chiffres du dernier recensement 2011). Il semblerait qu'aujourd'hui la population soit plutôt de l'ordre de 1800 habitants. Ces augmentations s'expliquent par un solde naturel positif mais aussi et surtout un solde migratoire positif : des habitants arrivent sur la commune. La commune a observé une croissance de la population de 2,4% entre 2007 et 2012, ceci est d'ailleurs dû en grande partie à sa proximité avec la ville de Niort et des principaux axes routiers régionaux. Cette hausse de la population crée donc de nouveaux besoins locaux, notamment en termes de logements et de services. En effet, la part des logements vacants est de 6,3% seulement, ce qui est relativement bas.

Le Projet de la Commune :

Les élus de la commune ont identifié du foncier mutable, en plein centre-bourg, pour la réimplantation de commerces et de services, la création de logements dans un lotissement privé ainsi que la création d'équipements publics communaux.

L'ensemble des parcelles filles destinées à l'implantation de cette opération d'ensemble mixte, ont déjà trouvé acquéreur.

Ayant déjà déterminé un périmètre de réalisation, l'EPF sera alors en mesure de mener les négociations foncières et d'acquérir les biens tout en accompagnant la commune dans la réalisation d'études de préfaisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération, dès la signature de la présente convention.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE <

La CdC rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-15-007 signée le 7 décembre 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 21 octobre 2015 et du conseil d'administration du 6 octobre 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la CCPL, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CCPL, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable et mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économe de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- 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.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre de veille sur lequel la collectivité et la CdC s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Le périmètre de veille 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 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.

Convention opérationnelle EPF – Cherveux- CdC du Haut Val de Sèvre - action foncière pour la revitalisation du centre-bourg

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet 1 :**

Site : parcelles ZC 76 80 et 82

Projet : La parcelle ZC 76 va être divisée en 7 parcelles filles, pour lesquelles tous les acquéreurs et projets correspondants sont identifiés. Il est prévu l'installation d'un maçon, d'une laverie automatique, d'une maison médicale, une pharmacie, une résidence privée, une maison de l'artisanat ainsi qu'un lotissement privé. C'est un nouveau quartier qui va voir le jour en centre-bourg. La collectivité souhaite acquérir la dernière parcelle d'environ 5 000 m², pour y implanter une chaudière à bois qui permettrait d'alimenter une grande partie des projets de cette zone plus des bâtiments déjà existants (mairie, CPI, l'atelier communal ainsi que d'éventuels autres bâtiments publics qui pourraient voir le jour à terme sur le terrain attenant d'environ 15 000 m² et composé de deux parcelles.

A côté de cette chaudière à bois, sur les deux parcelles contiguës cadastrées ZC 80 et 82, seront réalisés un bâtiment annexe aux ateliers communaux (existants mais trop exigus) et des bâtiments permettant du stockage pour les nombreuses associations de la Commune. Ces bâtiments pourraient être équipés de panneaux solaires.

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 DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS hors taxes (250 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CCPL 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 CCPL transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5 – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Sans objet

ARTICLE 6. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable, pouvant être réalisée avec l'accord de la collectivité, 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.

Convention opérationnelle EPF – Cherveux- CdC du Haut Val de Sèvre - action foncière pour la revitalisation du centre-bourg

CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 7. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui pourra lui être 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 8. – 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 9. – 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.

9.1 – 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.

9.1.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. En l'espèce, une mise à disposition de la Collectivité pour l'installation des commerces est prévue.

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.

9.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code 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.

9.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;

Convention opérationnelle EPF – Cherveux- CdC du Haut Val de Sèvre - action foncière pour la revitalisation du centre-bourg

- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

9.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

9.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité 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.

9.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend 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.

9.3. – 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 10. – 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 11. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

11.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, 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.

11.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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 :

Convention opérationnelle EPF – Cherveux- CdC du Haut Val de Sèvre - action foncière pour la revitalisation du centre-bourg

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

11.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux

objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 12. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera 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 13. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un

procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 14. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Cherveux
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Marie Pierre MISSIOUX

Philippe GRALL

La Communauté de Communes du
Haut Val de Sèvre
représentée par son Président,

Daniel JOLLIT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2016/
date du2016

en

Annexe n°1 : Plans

Annexe n°2 : projet d'aménagement du secteur

Annexe n°3 : Convention cadre



Commune de Cherveux

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet d'aménagement
d'ensemble du secteur

Réserve foncière
communale
Cherveux

périmètres d'intervention

▬ périmètre de réalisation (2,15 ha)

▭ périmètre de veille (9 ha)