



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2017-036

PUBLIÉ LE 24 MARS 2017

Sommaire

ARS

- R75-2017-03-17-003 - Arrêté du 17 mars 2017 modifiant la composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques (5 pages) Page 5
- R75-2017-03-22-003 - Arrêté du 22 mars 2017 modifiant la composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques (5 pages) Page 11
- R75-2017-03-07-009 - Arrêté fixant la composition du comité départemental de l'aide-médicale urgente, de la permanence des soins et des transports sanitaires de Dordogne. (7 pages) Page 17

ARS ALPC

- R75-2017-03-07-010 - Avis de renouvellements tacites d'autorisations d'activités de soins et d'équipements lourds intervenus au 7 mars 2017 pour les départements de la Charente-Maritime et de la Gironde. (2 pages) Page 25

ARS-DD24

- R75-2016-09-29-024 - Arrêté du 29 septembre 2016 portant autorisation d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (correspondant à une file active de 14 places) au sein de l'Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) "Résidence de la Dronne" à Brantôme (24310) (4 pages) Page 28

DRAC AQUITAINE

- R75-2017-03-22-002 - Arrêté du 22 mars 2017 portant nomination des membres de la commission territoriale de la recherche archéologique Sud-Ouest (2 pages) Page 33

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

- R75-2017-03-13-014 - B 2017-04 Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg et développement d'une offre en logement entre la ville de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF (16) (12 pages) Page 36
- R75-2017-03-13-015 - B 2017-05 Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF (16) (12 pages) Page 49
- R75-2017-03-13-016 - B 2017-06 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-14-033 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre Commune de Saint Martin d'Ary, la Communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17) (18 pages) Page 62
- R75-2017-03-13-017 - B 2017-07 Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg et à la production de logements entre la commune de Chermignac, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17) (12 pages) Page 81
- R75-2017-03-13-018 - B 2017-08 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF (79) (29 pages) Page 94
- R75-2017-03-13-019 - B 2017-09 Approbation du projet : Convention relative à l'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF (86) (12 pages) Page 124

R75-2017-03-13-020 - B 2017-10 Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ceaux-en-Loudun, la communauté de communes du Pays Loudunais et l'EPF (86) (12 pages)	Page 137
R75-2017-03-13-021 - B 2017-11 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au « SCPU Angoulême 2020 » entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF (16) (24 pages)	Page 150
R75-2017-03-13-022 - B 2017-12 Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Les Gonds et la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17) (13 pages)	Page 175
R75-2017-03-13-023 - B 2017-13 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17) (21 pages)	Page 189
R75-2017-03-13-024 - B 2017-14 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-14-011 entre la commune de Saint-Sauvant et l'EPF (17) (18 pages)	Page 211
R75-2017-03-13-025 - B 2017-15 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-12-007 de requalification du centre bourg entre la commune d'Esnandes et l'EPF (17) (12 pages)	Page 230
R75-2017-03-13-026 - B 2017-16 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-029 entre la ville de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF (17) (18 pages)	Page 243
R75-2017-03-13-010 - CA 2017-05 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°16-14-003 sur « Site Ancien Hôpital » entre la ville de Cognac et l'EPF (16) (20 pages)	Page 262
R75-2017-03-13-011 - CA 2017-06 Approbation du projet : Convention de maîtrise foncière en faveur du logement entre la ville de Royan et l'EPF (17) (10 pages)	Page 283
R75-2017-03-13-012 - CA 2017-07 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-10-011 « cœur de bourg » entre la commune d'Echiré, la communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF (79) (32 pages)	Page 294
R75-2017-03-13-013 - CA 2017-08 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-10-013 pour la réhabilitation de la friche industrielle « Sergent-Prolac » entre la commune de Surgères et l'EPF (17) (21 pages)	Page 327

RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-03-24-003 - arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur académique des services de l'éducation nationale de la Corrèze (2 pages)	Page 349
R75-2017-03-24-004 - arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur académique des services de l'éducation nationale de la Creuse (2 pages)	Page 352
R75-2017-03-24-005 - arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur académique des services de l'éducation nationale de la Haute Vienne (2 pages)	Page 355
R75-2017-03-24-001 - arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'administration générale (4 pages)	Page 358

R75-2017-03-24-002 - arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire (5 pages) Page 363

R75-2017-03-24-006 - arrêté rectoral portant modification de plein droit de la convention constitutive du GIP-FCIP de l'académie de Limoges (12 pages) Page 369

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-24-007 - Arrêté portant modification de la composition du conseil économique social et environnemental de la région Nouvelle-Aquitaine (2 pages) Page 382

ARS

R75-2017-03-17-003

Arrêté du 17 mars 2017 modifiant la composition du
conseil territorial de santé
des Pyrénées-Atlantiques

N° R75-2017-

Le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1434-10 ;

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

Vu la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé, article 158 ;

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° 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 M. Michel LAFORCADE, en qualité de Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n°2016-1024 du 26 juillet 2016 relatif aux territoires de démocratie sanitaire aux zones des schémas régionaux de santé et aux conseils territoriaux de santé ;

Vu l'arrêté du 3 août 2016 relatif à la composition du conseil territorial de santé ;

Vu la décision du 13 mars 2017 portant délégation permanente de signature du de Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 6 décembre 2016 modifié portant composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu le message du 16 novembre 2016 de la Direction départementale de la cohésion sociale des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu la lettre du 9 décembre 2016 de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalités ;

Vu la candidature du 10 décembre 2016 de la maison de santé pluridisciplinaire de la vallée d'Aspe ;

Vu le message du 15 décembre 2016 de la fédération de l'hospitalisation privée relatif à la désignation des représentants suppléants des commissions médicales d'établissement ;

Vu le message du 20 décembre 2016 du Syndicat national des établissements et résidences privés pour personnes âgées ;

Vu la candidature de générations mouvement 64 des 3 et 10 janvier 2017 ;

Vu le message de la mutualité sociale agricole du 31 janvier 2017;

Sur proposition de la Directrice de la Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques ;

ARRETE

Article 1er : La composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques est modifiée comme suit :

1° Collège des professionnels et offreurs des services de santé (28 titulaires et 28 suppléants) :

a) 6 représentants des établissements de santé :

Titulaire	Suppléant
Mme GAUCHER Marie-France Directrice de la Polyclinique Navarre (FHP)	Mme COLOMBO Véronique Directrice du CRRF Mariena (FHP)
Mme BUZY Cybille Directrice du CRF Salies de Béarn (FEHAP)	M. DE BELMONT Jonathan Directeur du Domaine de Coulomme (FEHAP)
M VINET Jean -François Directeur du CH de Pau (FHF)	M GLANES Michel Directeur du CH de la Côte Basque (FHF)
Dr OUI Benoit Président de la CME du CH de la Côte Basque (FHF)	Dr REVEL Valérie Président de la CME du CH de Pau (FHF)
Dr MORVAN Thierry Président CME Clinique Côte Basque Sud (FHP)	Dr LAVANTES Bernard Président CME Clinique Beau Site FHP
Dr BEGUE Michel Médecin Chef CRRF Mariena (FHP)	Dr THENE Denis Président CME Clinique Château CARADOC FHP

b) 5 représentants des personnes morales gestionnaires des services et établissements sociaux et médico-sociaux :

Titulaire	Suppléant
M.LALANNE François Directeur général adjoint de l'ADAPEI (FEGAPEI)	Mme CAMPTORT Sandrine Directrice de l'ITEP "Notre Dame de Guindalos"(FEGAPEI)
M FORTANE Eric Directeur du SSIAD Piemont (URIOPSS)	M ROBLES ARRANGUIZ Koldo Directeur de l'ADAPA A Noste Le Gargale (URIOPSS)
M BERTHELOT Christophe Directeur Général de l'Association des PEP (FEHAP)	M DUBOE Philippe Directeur de l'Association St Joseph (FEHAP)
Mme LABEQUE Marie-Isabelle Directrice de l'EHPAD Sare (FHF)	Mme JOSLET Marine Directrice de l'EHPAD Salies de Béarn (FHF)
Mme TABARDEL Nathalie Directrice de l'EHPAD Tiers temps (SYNERPA)	M LAMOURE Eric Directeur Résidence Antoine BOURBON (SYNERPA)

c) 3 représentants des organismes œuvrant dans les domaines de la promotion de la santé et de la prévention ou en faveur de l'environnement et de la lutte contre la précarité:

Titulaire	Suppléant
M.OCHOA André Directeur ORS Aquitaine	Mme ROLLAND Mélanie Directrice-Adjointe de l'IREPS-antenne 64
M AGUERRETXE-COLINA Arkaitz Trésorier Médecins du Monde Aquitaine	M DAULOUDE Jean Pierre Responsable antenne Médecins du Monde Bayonne
M DUPONT Denis Directeur OGFA	M ELICHIRY Jean Daniel Directeur général ATHERBEA

- d) 6 représentants des professionnels de santé libéraux, dont au plus trois médecins et au plus trois représentants des autres professionnels de santé

Titulaire	Suppléant
Dr HAMDAT Kamel URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr LABADIE Jean-Claude URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Dr ARRAGON-TUCOO Philippe URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr ARNAUD Christian-Michel URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Dr MASSEYS Dominique URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr MAGNET Philippe URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Mme BELLOIR Axelle URPS Sages Femmes Nouvelle Aquitaine	M SAMMUT Guillaume URPS Pharmaciens Nouvelle Aquitaine
Mme DUBERGE Véronique URPS orthoptistes Nouvelle Aquitaine	Mme LAPLACE Martine URPS Infirmières Nouvelle Aquitaine
M GUITTON Alain URPS Masseurs-Kinésithérapeutes Nouvelle Aquitaine	Mme LAFORE Sonia URPS Pédicure Podologues Nouvelle Aquitaine

- e) un représentant des internes en médecine de la ou des subdivisions situées sur le territoire du conseil

Titulaire	Suppléant

- f) 5 représentants des différents modes d'exercice coordonné et des organisations de coopération territoriale

Titulaire	Suppléant
Mme COURATTE-ARNAUDE Christine Responsable Coordi-Santé B&S	M NAVAUX Julien Coordonnateur administratif Réseau R3V PBL
Mme TACHOIRE Marie pilote MAIA Côte Basque	Mme ETCHART Directrice MAIA Gaves et Bidouze
M LOPEZ Jean-Christophe coordonnateur Maison de Santé Pluridisciplinaire Pontacq	Mme TROLONGE Gaëlle Maison de Santé Pluridisciplinaire de la vallée d'Aspe
1 représentant des communautés professionnelles territoriales de santé et des équipes de soins primaires (en instance)	1 représentant des communautés professionnelles territoriales de santé et des équipes de soins primaires (en instance)
1 représentant des communautés psychiatriques de territoire (en instance)	1 représentant des communautés psychiatriques de territoire (en instance)

- g) un représentant des établissements assurant des activités d'hospitalisation à domicile désigné par le directeur général de l'agence régionale de santé

Titulaire	Suppléant
Dr COUSTETS Anne Médecin Directeur Santé Service Bayonne FNEHAD	M PIGNY Frédéric Directeur CH Orthez FNEHAD

- h) un représentant de l'ordre des médecins

Titulaire	Suppléant
Dr GRANGE Jean-François Conseil départemental de l'ordre des médecins 64	Dr GUERIN Jean Paul Conseil départemental de l'ordre des médecins 64

2° Collège des usagers et associations d'usagers (10 titulaires et 10 suppléants) :

- a) 6 représentants des usagers des associations agréées au niveau régional ou, à défaut, au niveau national, conformément à l'article L. 1114-1

Titulaires	Suppléants
Mme DUBOE Madeleine Déléguée départementale Association François Aupetit	M SILLARD Philippe Délégué Association accidentés de la vie FNATH 64
Mme LASSERRE-DANCOISNE Martine Association Ligue contre le cancer	Mme LANUSSE Colette Association Ligue contre le cancer
Mme GALLAIS Georgia Association des Paralysés de France	M.MIRANDE Bernard Association des Paralysés de France
Mme MONSEGUE MOULIE Karine Association AIDES	M.TRIBOU Pascal Association AIDES
Mme BASSALER Marie-Françoise Association Planning Familial	Mme HECKMANN Sandrine Association Planning Familial
M BUAN Georges Association Fédération Nationale d'Aide aux Insuffisants Rénaux	M CERESUELA Christian Générations mouvement 64

- b) 4 représentants des usagers des associations des personnes handicapées ou des associations de retraités et personnes âgées, (*proposés par le conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie*)

Titulaires	Suppléants
Mme CAVRET Anne Marie Association ADAPEI 64 proposé(e) CDPH (CDCA)	M.ANDIAZABAL Pascal Association Valentin Haüy proposé(e) CDPH (CDCA)
Mme LAVALLEE Marie Françoise Association AFM proposé(e) CDPH (CDCA)	Mme ITURRIOZ Marie Christine UNAFAM proposé(e) CDPH (CDCA)

3° Collège des collectivités territoriales ou de leurs groupements, du territoire de démocratie sanitaire concerné (7 titulaires et 7 suppléants)

- a) un conseiller régional

Titulaire	Suppléant

- b) un représentant de conseils départementaux

Titulaire	Suppléant

- c) Un représentant des services départementaux de protection maternelle et infantile du ressort du conseil territorial de santé

Titulaire	Suppléant
Mme DEDIEU Sylvie Chef service PMI et santé publique CD64	Mme le Dr PRUDHOMME Claire PMI et santé publique CD64

- d) 2 représentants des communautés

Titulaires	Suppléants

e) 2 représentants des communes

Titulaires	Suppléants
M LACAZE Alban Maire de Riupeyrus	M FERRATO Claude Maire d'Aressy
M DUHART Peyuco Maire de Saint-Jean-de-Luz	M BRU Vincent Maire de Cambo-les-Bains

4° Collège des représentants de l'Etat et des organismes de sécurité sociale (3 titulaires et 3 suppléants)

a) un représentant de l'Etat

Titulaire	Suppléant
M.HOURMAT Franck Directeur DDCS	Mme BILLONDEAU Christine Cheffe Pôle politique de solidarité DDCS

b) 2 représentants des organismes de sécurité sociale

Titulaires	Suppléants
M DAUM Emmanuel Président CPAM Pau	M ARZEL Gilles Directeur CPAM Pau
M SEGUEMBILLE Jean Bernard MSA	Mme LESCATEREYRES Delphine MSA

5° deux Personnalités qualifiées :

Titulaires
M JEAN Philippe Directeur hôpital honoraire chargé de cours droit de la santé
Mme ELIÇALDE Valérie Mutualité Française Aquitaine

Article 2 : Le mandat des membres du conseil territorial de santé est arrêté jusqu'au 6 décembre 2021 à l'exception des représentants élus au collège des collectivités territoriales ou de leurs groupement.

Article 3 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication de faire l'objet :

- soit d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes ;
- soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Article 4 : La Directrice de la Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Nouvelle Aquitaine.

Fait à Pau le 17 mars 2017

P/Le Directeur général de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
La Directrice Départementale
Des Pyrénées-Atlantiques



M.I. BLANZACO

ARS

R75-2017-03-22-003

Arrêté du 22 mars 2017 modifiant la composition du
conseil territorial de santé
des Pyrénées-Atlantiques

Arrêté du 22 mars 2017 modifiant la composition
du conseil territorial de santé
des Pyrénées-Atlantiques

Le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1434-10 ;

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

Vu la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé, article 158 ;

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° 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 M. Michel LAFORCADE, en qualité de Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n°2016-1024 du 26 juillet 2016 relatif aux territoires de démocratie sanitaire aux zones des schémas régionaux de santé et aux conseils territoriaux de santé ;

Vu l'arrêté du 3 août 2016 relatif à la composition du conseil territorial de santé ;

Vu la décision du 13 mars 2017 portant délégation permanente de signature du de Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 6 décembre 2016 modifié portant composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu le courrier du 16 mars 2017 du président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques ;

Sur proposition de la Directrice de la Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques ;

ARRETE

Article 1er : La composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques est modifiée comme suit :

1° Collège des professionnels et offreurs des services de santé (28 titulaires et 28 suppléants) :

a) 6 représentants des établissements de santé :

Titulaire	Suppléant
Mme GAUCHER Marie-France Directrice de la Polyclinique Navarre (FHP)	Mme COLOMBO Véronique Directrice du CRRF Mariena (FHP)
Mme BUZY Cybille Directrice du CRF Salies de Béarn (FEHAP)	M. DE BELMONT Jonathan Directeur du Domaine de Coulomme (FEHAP)

M VINET Jean -François Directeur du CH de Pau (FHF)	M GLANES Michel Directeur du CH de la Côte Basque (FHF)
Dr OUI Benoit Président de la CME du CH de la Côte Basque (FHF)	Dr REVEL Valérie Président de la CME du CH de Pau (FHF)
Dr MORVAN Thierry Président CME Clinique Côte Basque Sud (FHP)	Dr LAVANTES Bernard Président CME Clinique Beau Site FHP
Dr BEGUE Michel Médecin Chef CRRF Mariena (FHP)	Dr THENE Denis Président CME Clinique Château CARADOC FHP

- b) 5 représentants des personnes morales gestionnaires des services et établissements sociaux et médico-sociaux :

Titulaire	Suppléant
M.LALANNE François Directeur général adjoint de l'ADAPEI (FEGAPEI)	Mme CAMPTORT Sandrine Directrice de l'ITEP "Notre Dame de Guindalos"(FEGAPEI)
M FORTANE Eric Directeur du SSIAD Piemont (URIOPSS)	M ROBLES ARRANGUIZ Koldo Directeur de l'ADAPA A Nostre Le Gargale (URIOPSS)
M BERTHELOT Christophe Directeur Général de l'Association des PEP (FEHAP)	M DUBOE Philippe Directeur de l'Association St Joseph (FEHAP)
Mme LABEQUE Marie-Isabelle Directrice de l'EHPAD Sare (FHF)	Mme JOSLET Marine Directrice de l'EHPAD Salies de Béarn (FHF)
Mme TABARDEL Nathalie Directrice de l'EHPAD Tiers temps (SYNERPA)	M LAMOURÉ Eric Directeur Résidence Antoine BOURBON (SYNERPA)

- c) 3 représentants des organismes œuvrant dans les domaines de la promotion de la santé et de la prévention ou en faveur de l'environnement et de la lutte contre la précarité:

Titulaire	Suppléant
M.OCHOA André Directeur ORS Aquitaine	Mme ROLLAND Mélanie Directrice-Adjointe de l'IREPS-antenne 64
M AGUERRETXE-COLINA Arkaitz Trésorier Médecins du Monde Aquitaine	M DAULOUEDE Jean Pierre Responsable antenne Médecins du Monde Bayonne
M DUPONT Denis Directeur OGFA	M ELICHIRY Jean Daniel Directeur général ATHERBEA

- d) 6 représentants des professionnels de santé libéraux, dont au plus trois médecins et au plus trois représentants des autres professionnels de santé

Titulaire	Suppléant
Dr HAMDAT Kamel URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr LABADIE Jean-Claude URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Dr ARRAMON-TUCOO Philippe URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr ARNAUD Christian-Michel URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Dr MASSEYS Dominique URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr MAGNET Philippe URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Mme BELLOIR Axelle URPS Sages Femmes Nouvelle Aquitaine	M SAMMUT Guillaume URPS Pharmaciens Nouvelle Aquitaine
Mme DUBERGE Véronique URPS orthoptistes Nouvelle Aquitaine	Mme LAPLACE Martine URPS Infirmières Nouvelle Aquitaine
M GUITTON Alain URPS Masseurs-Kinésithérapeutes Nouvelle Aquitaine	Mme LAFORE Sonia URPS Pédicure Podologues Nouvelle Aquitaine

- e) un représentant des internes en médecine de la ou des subdivisions situées sur le territoire du conseil

Titulaire	Suppléant

- f) 5 représentants des différents modes d'exercice coordonné et des organisations de coopération territoriale

Titulaire	Suppléant
Mme COURATTE-ARNAUDE Christine Responsable Coordi-Santé B&S	M NAVAUX Julien Coordonnateur administratif Réseau R3V PBL
Mme TACHOIRE Marie pilote MAIA Côte Basque	Mme ETCHART Directrice MAIA Gaves et Bidouze
M LOPEZ Jean-Christophe coordonnateur Maison de Santé Pluridisciplinaire Pontacq	Mme TROLONGE Gaëlle Maison de Santé Pluridisciplinaire de la vallée d'Aspe
1 représentant des communautés professionnelles territoriales de santé et des équipes de soins primaires (en instance)	1 représentant des communautés professionnelles territoriales de santé et des équipes de soins primaires (en instance)
1 représentant des communautés psychiatriques de territoire (en instance)	1 représentant des communautés psychiatriques de territoire (en instance)

- g) un représentant des établissements assurant des activités d'hospitalisation à domicile désigné par le directeur général de l'agence régionale de santé

Titulaire	Suppléant
Dr COUSTETS Anne Médecin Directeur Santé Service Bayonne FNEHAD	M PIGNY Frédéric Directeur CH Orthez FNEHAD

- h) un représentant de l'ordre des médecins

Titulaire	Suppléant
Dr GRANGE Jean-François Conseil départemental de l'ordre des médecins 64	Dr GUERIN Jean Paul Conseil départemental de l'ordre des médecins 64

2° Collège des usagers et associations d'usagers (10 titulaires et 10 suppléants) :

- a) 6 représentants des usagers des associations agréées au niveau régional ou, à défaut, au niveau national, conformément à l'article L. 1114-1

Titulaires	Suppléants
Mme DUBOE Madeleine Déléguée départementale Association François Aupetit	M SILLARD Philippe Délégué Association accidentés de la vie FNATH 64
Mme LASSERRE-DANCOISNE Martine Association Ligue contre le cancer	Mme LANUSSÉ Colette Association Ligue contre le cancer
Mme GALLAIS Georgia Association des Paralysés de France	M.MIRANDE Bernard Association des Paralysés de France
Mme MONSEGUE MOULIE Karine Association AIDES	M.TRIBOU Pascal Association AIDES
Mme BASSALER Marie-Françoise Association Planning Familial	Mme HECKMANN Sandrine Association Planning Familial
M BUAN Georges Association Fédération Nationale d'Aide aux Insuffisants Rénaux	M CERESUELA Christian Générations mouvement 64

- b) 4 représentants des usagers des associations des personnes handicapées ou des associations de retraités et personnes âgées, (proposés par le conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie)

Titulaires	Suppléants
Mme CAVRET Anne Marie Association ADAPEI 64 proposé(e) CDPH (CDCA)	M.ANDIAZABAL Pascal Association Valentin Haüy proposé(e) CDPH (CDCA)
Mme LAVALLEE Marie Françoise Association AFM proposé(e) CDPH (CDCA)	Mme ITURRIOZ Marie Christine UNAFAM proposé(e) CDPH (CDCA)

3° Collège des collectivités territoriales ou de leurs groupements, du territoire de démocratie sanitaire concerné (7 titulaires et 7 suppléants)

a) un conseiller régional

Titulaire	Suppléant

b) un représentant de conseils départementaux

Titulaire	Suppléant
M LACOSTE Jean CD64	Mme BRUTHE Anne-Marie CD64

c) Un représentant des services départementaux de protection maternelle et infantile du ressort du conseil territorial de santé

Titulaire	Suppléant
Mme DEDIEU Sylvie Chef service PMI et santé publique CD64	Mme le Dr PRUDHOMME Claire PMI et santé publique CD64

d) 2 représentants des communautés

Titulaires	Suppléants

e) 2 représentants des communes

Titulaires	Suppléants
M LACAZE Alban Maire de Riupeyrous	M FERRATO Claude Maire d'Aressy
M DUHART Peyuco Maire de Saint-Jean-de-Luz	M BRU Vincent Maire de Cambo-les-Bains

4° Collège des représentants de l'Etat et des organismes de sécurité sociale (3 titulaires et 3 suppléants)

a) un représentant de l'Etat

Titulaire	Suppléant
M.HOURMAT Franck Directeur DDCS	Mme BILLONDEAU Christine Cheffe Pôle politique de solidarité DDCS

b) 2 représentants des organismes de sécurité sociale

Titulaires	Suppléants
M DAUM Emmanuel Président CPAM Pau	M ARZEL Gilles Directeur CPAM Pau
M SEGUEMBILLE Jean Bernard MSA	Mme LESCOSTEREYRES Delphine MSA

5° deux Personnalités qualifiées :

Titulaires
M JEAN Philippe Directeur hôpital honoraire chargé de cours droit de la santé
Mme ELIÇALDE Valérie Mutualité Française Aquitaine

Article 2 : Le mandat des membres du conseil territorial de santé est arrêté jusqu'au 6 décembre 2021 à l'exception des représentants élus au collège des collectivités territoriales ou de leurs groupement.

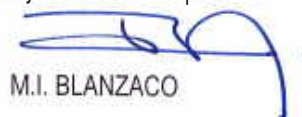
Article 3 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication de faire l'objet :

- soit d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes ;
- soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Article 4 : La Directrice de la Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Nouvelle Aquitaine.

Fait à Pau le 22 mars 2017

P/Le Directeur général de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
La Directrice Départementale
Des Pyrénées-Atlantiques


M.I. BLANZACO

ARS

R75-2017-03-07-009

Arrêté fixant la composition du comité départemental de l'aide-médicale urgente, de la permanence des soins et des transports sanitaires de Dordogne.

Arrêté fixant la composition du comité départemental de l'aide médicale urgente, de la permanence des soins et des transports sanitaires en Dordogne

**Le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine**

**La Préfète de la Dordogne
Chevalier de l'Ordre Nationale du Mérite**

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L.1435-5 et L6314-1 et R.6313-1 et suivants ;

Vu le décret n°2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu le décret n°2010-809 du 13 juillet 2010 relatif aux modalités d'organisation de la permanence des soins notamment son article 4 ;

Vu le décret n°2010-810 du 13 juillet 2010 relatif au comité départemental de l'aide médicale urgente, de la permanence des soins et des transports sanitaires ;

Vu le décret n°2012-1331 du 29 novembre 2012 modifiant certaines dispositions réglementaires prises en application de 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 le décret n°2015-626 du 5 juin 2015 renouvelant certaines commissions administratives à caractère consultatif relevant du ministère des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes ;

Vu l'arrêté du 16 octobre 2015 fixant la composition du comité départemental de l'aide médicale urgente, de la permanence des soins et des transports sanitaires en Dordogne ;

Vu la décision du 1^{er} janvier 2017 du directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation de signature ;

Considérant la désignation des membres titulaires et suppléants par l'Union Régionale des Professionnels de Santé représentant les médecins ;

Considérant la désignation des membres titulaire et suppléant par l'Union Régionale des Professionnels de Santé représentant les pharmaciens d'officine ;

Sur proposition du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1 :

L'arrêté du 16 octobre 2015 fixant la composition du comité départemental de l'aide médicale urgente, de la permanence des soins et des transports sanitaires en Dordogne est abrogé.

Article 2 :

Le comité départemental de l'aide médicale urgente, de la permanence des soins et des transports sanitaires, coprésidé par la préfète ou son représentant et le directeur général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine ou son représentant est composé de :

1) Représentants des collectivités territoriales :

a) Un conseiller départemental désigné par le Conseil Départemental :

Monsieur Jean-Paul LOTTERIE, conseiller départemental du canton de Montpon-Ménestérol

b) Deux maires désignés par l'Union Départementale des Maires de la Dordogne :

Monsieur Alain OUISTE, maire de Mareuil-sur-Belle

Siège à pourvoir

2) Partenaires de l'aide médicale urgente :

a) Un médecin responsable de service d'aide médicale urgente (SAMU) et un médecin responsable des moyens mobiles de secours et de soins d'urgence (SMUR) du département :

Titulaire : Docteur Michel GAUTRON, médecin responsable du Service d'Aide Médicale Urgente du Centre Hospitalier de Périgueux

Suppléant : Docteur Patrick HILAIRE, praticien hospitalier au SAMU-SMUR du Centre Hospitalier de Périgueux

Titulaire : Docteur Anncy ECLANCHER, praticien hospitalier au SMUR du Centre Hospitalier de Bergerac

Suppléant : Docteur Didier CHAILLAN, praticien hospitalier au SMUR du Centre Hospitalier de Sarlat-la-Canéda

b) Un directeur d'établissement public de santé doté de moyens mobiles de secours et de soins d'urgence :

Titulaire : Monsieur Thierry LEFEBVRE, directeur des Centres Hospitaliers de Périgueux, Lanmary, Sarlat-la-Canéda et Domme

Suppléant : Monsieur Serge CROCHET, directeur adjoint des Centres Hospitaliers de Périgueux, Lanmary, Sarlat-la-Canéda et Domme

c) Le président du conseil d'administration du service d'incendie et de secours ;

d) Le directeur du service d'incendie et de secours ;

e) Le médecin-chef départemental du service d'incendie et de secours ;

- f) Un officier de sapeurs-pompiers chargé des opérations, désigné par le directeur départemental des services d'incendie et de secours :

Titulaire : Commandant Matthieu FAURE

Suppléant : Commandant Patrick PITTORINO

3) Membres nommés sur proposition des organismes qu'ils représentent :

- a) Un médecin représentant le Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins :

Titulaire : Docteur Emile PARQUIER

Suppléant : Docteur Jean-Louis DESAGE

- b) Quatre représentants de l'Union Régionale des Professionnels de Santé (URPS) représentant les médecins :

Titulaire : Docteur Philippe FAROUDJA-DEVEAUX

Suppléant : siège à pourvoir

Titulaire : Docteur Bruno SABOURET

Suppléant : siège à pourvoir

Titulaire : Docteur Roger NGUYEN HUU CHIEU

Suppléant : siège à pourvoir

Titulaire : Docteur Philippe MADER

Suppléant : siège à pourvoir

- c) Un représentant du conseil de la délégation départementale de la Croix-Rouge française :

Titulaire : Madame Jacqueline QUAILE

Suppléant : Monsieur Patrick LAVAL

- d) Deux praticiens hospitaliers proposés chacun respectivement par les deux organisations représentatives au plan national des médecins exerçant dans les services d'urgence hospitaliers :

1. SAMU de France :

Titulaire : Docteur Olivier HUTH

Suppléant : non désigné

2. Association des médecins urgentistes hospitaliers de France (AMUF) :

Titulaire : Docteur Véronique BARUSSAUD

Suppléant : non désigné

- e) Un médecin proposé par l'organisation la plus représentative au niveau national des médecins exerçant dans les structures de médecine d'urgence des établissements privés de santé, lorsqu'elles existent dans le département

Organisation non représentée au sein du département

- f) Un représentant de chacune des associations de permanence des soins lorsqu'elle interviennent dans le dispositif de permanence des soins au plan départemental :

Association des Services de Soins et d'Urgences Médicales (ASSUM 24) :

Titulaire : Docteur Jean-Marc GAYNO

Suppléant : Docteur Eric HERVE DE BEAULIEU

- g) Un représentant de l'organisation la plus représentative de l'hospitalisation publique :

Titulaire : Madame Corinne MOTHES, directrice du Centre Hospitalier de Bergerac

Suppléant : siège à pourvoir

- h) Un représentant de chacune des deux organisations d'hospitalisation privée les plus représentatives au plan départemental, dont un directeur d'établissement de santé privé assurant des transports sanitaires :

1. Union Hospitalière Privée (FHP) :

Titulaire : Monsieur Pierre MALTERRE, directeur de la Polyclinique Francheville

Suppléant : siège à pourvoir

2. Union Régionale Interfédérale des Organismes Privés Sanitaires et Sociaux (URIOPSS) :

Titulaire : Monsieur Christian GALTIER, directeur général de la Fondation John Bost

Suppléant : non désigné

- i) Quatre représentants des organisations professionnelles nationales des transports sanitaires les plus représentatives au plan départemental :

Fédération Nationale des Transports Sanitaires (FNST) représentée par l'Union Départementale des Transporteurs Sanitaires (UDTS) :

Titulaire : Monsieur Jean-Jacques GIRARD

Suppléant : Monsieur Guillaume BRUGEILLE

Fédération Nationale des Ambulanciers Privés (FNAP) représentée par :

Titulaire : Monsieur Michel DÈMEZ

Suppléant : Monsieur Bernard DELMARES

Chambre Nationale des Services d'Ambulances (CNSA) représentée par l'UDETSA 24 :

Titulaire : Monsieur Jean-François SANTIAGO

Suppléant : Monsieur Daniel GERVAUX

Titulaire : Madame Nathalie MAILLER

Suppléant : Madame Isabelle KNEBLEWSKI

- j) Un représentant de l'association départementale des transports sanitaires d'urgence la plus représentative au plan départemental :

Titulaire : Monsieur Patrick MARTIN

Suppléant : Madame Isabelle AYMARD

- k) Un représentant du conseil régional de l'ordre des pharmaciens :

Titulaire : Madame Francette PRIN

l) Un représentant de l'union régionale des professionnels de santé (URPS) représentant les pharmaciens d'officine :

Titulaire : Monsieur Thierry BARTHELME

Suppléant : Monsieur Jean-François GARGAUD

m) Un représentant de l'organisation des pharmaciens d'officine la plus représentative au plan national :

Titulaire : Monsieur Jean-Baptiste CHEMILLE

Suppléant : Monsieur Julien MIGOT

n) Un représentant du conseil régional de l'ordre des chirurgiens-dentistes :

Titulaire : Monsieur Lionel RIMPAULT

Suppléant : Madame Sophie GOUDAL

o) Un représentant de l'union régionale des professionnels de santé (URPS) représentant les chirurgiens-dentistes :

Titulaire : Madame Sophie GOUDAL

Suppléant : Madame Sylvie ANCEY

4) Un représentant des associations d'usagers :

Titulaire : Monsieur René COUSTOU

Suppléant : Madame Claudie CHASSAING

Article 3 :

Les représentants des collectivités territoriales sont nommés pour la durée de leur mandat électif. Les autres membres du comité sont nommés pour une durée de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Article 4 :

Le comité constitue en son sein un sous-comité médical et un sous-comité des transports sanitaires.

1) Le sous-comité médical :

Le sous-comité médical, formé par tous les médecins mentionnés aux 2) et 3) du deuxième article du présent arrêté, coprésidé par le directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ou son représentant et la préfète de Dordogne ou son représentant, est réuni à l'initiative de ces derniers ou à la demande d'au moins la moitié de ses membres, et au moins une fois par an.

2) Le sous-comité des transports sanitaires :

Le sous-comité des transports sanitaires, coprésidé par le directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant et la préfète de Dordogne ou son représentant, est constitué par les membres du comité départemental suivants :

1° Le médecin responsable du service d'aide médicale urgente :

Titulaire : Docteur Michel GAUTRON, médecin responsable du Service d'Aide Médicale Urgente du Centre Hospitalier de Périgueux

Suppléant : Docteur Patrick HILAIRE, praticien hospitalier au SAMU-SMUR du Centre Hospitalier de Périgueux

- 2° Le directeur départemental du service d'incendie et de secours ;
- 3° Le médecin-chef départemental du service d'incendie et de secours ;
- 4° L'officier de sapeurs-pompiers chargé des opérations, désigné par le directeur départemental des services d'incendie et de secours :
Titulaire : Commandant Matthieu FAURE
Suppléant : Commandant Patrick PITTORINO
- 5° Les quatre représentants des organisations professionnelles de transports sanitaires :
- Fédération Nationale des Transports Sanitaires (FNTS) représentée par l'Union Départementale des Ambulanciers Agréés de la Dordogne (UDTS) :
Titulaire : Monsieur Jean-Jacques GIRARD
Suppléant : Monsieur Guillaume BRUGEILLE
- Fédération Nationale des Ambulanciers Privés représentée par :
Titulaire : Monsieur Michel DEMEZ
Suppléant : Monsieur Bernard DELMARES
- Chambre Nationale des Services d'Ambulances (CNSA) représentée par l'UDETSA 24 :
Titulaire : Monsieur Jean-François SANTIAGO
Suppléant : Monsieur Daniel GERVAUX
Titulaire : Madame Nathalie MAILLER
Suppléant : Madame Isabelle KNEBLEWSKI
- 6° Le directeur d'un établissement public de santé doté de moyens mobiles de secours et de soins d'urgences :
Titulaire : Monsieur Thierry LEFEBVRE, directeur des centres hospitaliers de Périgueux, Lanmary, Sarlat-la-Canéda et Domme
Suppléant : Monsieur Serge CROCHET, directeur adjoint des centres hospitaliers de Périgueux, Lanmary, Sarlat-la-Canéda et Domme
- 7° Le directeur d'établissement de santé privé assurant des transports sanitaires :
Structure non existante dans le département
- 8° Le représentant de l'association départementale des transports sanitaires d'urgence la plus représentative au plan départemental :
Titulaire : Monsieur Patrick MARTIN
Suppléant : Madame Isabelle AYMARD
- 9° Trois membres désignés par leurs pairs au sein du comité départemental :
- a) Deux représentants des collectivités territoriales :
Monsieur Jean-Paul LOTTERIE, conseiller départemental du canton de Montpon-Ménéstérol

Monsieur Alain OUISTE, Maire de Mareuil-sur-Belle

- b) Un médecin d'exercice libéral :
Docteur Philippe FAROUDJA-DEVEAUX

Article 5 :

Les secrétariats du comité et des sous-comités sont tenus par la délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine.

Article 6 :

Le comité établit son règlement intérieur.

Article 7 :

Le comité se réunit au moins une fois par an ou à la demande d'au moins la moitié de ses membres.

Article 8 :


Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif – 9, rue Tastet – 33000 BORDEAUX.

Article 9 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de Dordogne, la Directrice Adjointe de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs des préfectures de Nouvelle-Aquitaine et de Dordogne.

Fait à Périgueux, le **07 MARS 2017**

P/ Le Directeur Général
De l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
La directrice de la délégation
départementale de Dordogne,


Monique JANICOT

La Préfète de la Dordogne,



Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

ARS ALPC

R75-2017-03-07-010

Avis de renouvellements tacites d'autorisations d'activités de soins et d'équipements lourds intervenus au 7 mars 2017 pour les départements de la Charente-Maritime et de la Gironde.

Direction de l'offre de soins et de l'autonomie

Pôle Animation de la politique régionale de l'offre
Département offre des soins – Plateaux techniques

**Renouvellement tacite d'autorisations
des activités de soins / d'équipements matériels lourds**

**Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la région Nouvelle-Aquitaine**

Conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisation intervenus en application du cinquième alinéa de l'article L. 6122-10 et, la date à laquelle ils prennent effet, doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la liste des renouvellements tacites d'autorisations d'activités de soins (chirurgie et réanimation) et d'équipements matériels lourds (IRM) intervenus au 7 mars 2017 pour les départements de la Charente Maritime et de la Gironde.

Pour le Directeur général
de l'Agence régionale
de santé Nouvelle-Aquitaine,
Fait à Bordeaux, le 7 mars 2017
par délégation,
Le Directeur de l'offre de soins
et de l'autonomie

Nicolas PORTOLAN

**RENOUVELLEMENT TACITE D'AUTORISATION INTERVENU
au 7 mars 2017**

~ ~ ~

➤ **DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME**

1 – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie en hospitalisation complète, accordée au Centre hospitalier du Groupe hospitalier de la Rochelle-Ré-Aunis – Rue du Docteur Schweitzer 17000 LA ROCHELLE, est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à compter du 22 mars 2018 pour une durée de cinq ans.

N° FINESS de l'entité juridique : 170024194

N° FINESS de l'établissement : 170000087

➤ **DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

2 – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de réanimation, accordée à la SA Nouvelle Polyclinique Bordeaux-Nord Aquitaine – 15 rue Claude Boucher – 33300 BORDEAUX est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à compter du 8 avril 2018 pour une durée de cinq ans.

N° FINESS de l'entité juridique : 330000274

N° FINESS de l'établissement : 330780479

3 – L'autorisation de poursuivre l'exploitation d'un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) de marque PHILIPS modèle INGENIA puissance 1,5 tesla, accordée au GCS IRM Bassin d'Arcachon (IRMBA) – Pôle de santé d'Arcachon – Avenue Jean Hameau – CS 11001 – 33164 LA TESTE DE BUCH, est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à compter du 18 mars 2018 pour une durée de cinq ans.

N° FINESS de l'entité juridique : 330022369

N° FINESS de l'établissement : 330041609

ARS-DD24

R75-2016-09-29-024

Arrêté du 29 septembre 2016 portant autorisation d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (correspondant à une file active de 14 places) au sein de l'Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) "Résidence de la Dronne" à Brantôme (24310)

— Délégation départementale de la Dordogne

Arrêté du 29 SEP. 2016

Portant autorisation d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (correspondant à une file active de 14 places) au sein de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Résidence de la Dronne » à Brantôme (24310)

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

Le Président du Conseil départemental,

VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, et notamment le livre III ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier les articles L.3214-1 et L.3221-9 ;

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 la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

VU l'ordonnance n° 2005-1477 du 1^{er} décembre 2005 portant diverses dispositions relatives aux procédures d'admission à l'aide sociale aux établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

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° 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 départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées pour la période 2014-2019 ;

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

VU le Plan Alzheimer et maladies apparentées 2008-2012 ;

VU la circulaire n° DGAS/DSS/DHOS/2009/195 du 6 juillet 2009 relative à la mise en œuvre du volet médico-social du Plan Alzheimer et maladies apparentées 2008-2012 ;

VU l'instruction interministérielle n° DGAS/2C/DHOS/DSS/2010/06 du 7 janvier 2010 relative à la mise en œuvre du volet médico-social du Plan Alzheimer ;

VU la circulaire N° DGCS/SD3A/DGOS/SDR/2011/362 du 19 septembre 2011 relative à la mesure 16 du Plan Alzheimer et maladies apparentées 2008-2012 ;

VU l'arrêté n° 842067 du Préfet de la Dordogne du 7 décembre 1984 transformant l'hospice de Brantôme en maison de retraite publique communale d'une capacité de 108 lits,

VU l'arrêté n° 850644 du Préfet du département de la Dordogne du 29 avril 1985 rejetant la demande tendant à porter la capacité à 120 lits et fixant la capacité globale de la maison de retraite de Brantôme à 116 lits d'hébergement,

VU l'arrêté n° 901935 du Préfet de la Dordogne du 21 novembre 1990 autorisant à étendre la section de cure médicale de 35 à 65 lits, sans modifier pour autant la capacité totale de 116 lits,

VU l'arrêté n°021884 du Préfet de la Dordogne du 28 août 2002 autorisant la transformation des 116 lits la maison de retraite publique autonome de Brantôme en lits d'hébergement pour personnes âgées dépendantes;

VU la décision de labellisation conjointe du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine et du Président du Conseil Général en date du 25 mars 2015 ;

VU l'avis favorable émis par la délégation départementale de Dordogne de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes et le Conseil départemental de la Dordogne, suite à la visite de fonctionnement sur site du 2 juin 2016 ;

SUR proposition conjointe de la Directrice de la Délégation départementale de Dordogne de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes et du Directeur Général Adjoint de la Direction de la Prévention et de la Solidarité du Conseil départemental de la Dordogne ;

ARRETEMENT

ARTICLE PREMIER - L'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles est accordée à l'EHPAD « Résidence de la Dronne » de Brantôme en vue d'un Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA) correspondant à une file active de 14 places au sein de l'Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Résidence de la Dronne » à Brantôme, ne modifiant pas la capacité globale autorisée initialement, à savoir 116 places d'hébergement permanent.

ARTICLE 2 - Les 116 places d'hébergement permanent sont habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale départementale.

ARTICLE 3 - Conformément à l'article L313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles et de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002, cette autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 4 janvier 2002.

Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée à l'article L. 312-8 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par l'article L. 313-5 du même code, au moins deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 4 - 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 portée à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 5 – Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : Maison de retraite de Brantôme
3 allée de Puymarteau – 24310 Brantôme

N° FINESS : 240000778
N° SIREN : 262 405 871
Code statut juridique : 21 - Etablissement social et médico-social communal

Entité établissement : EHPAD « Résidence de la Dronne »
3 allée de Puymarteau – 24310 Brantôme

N° FINESS : 240002147
N° SIRET : 262 405 657 00053
Code catégorie : 500 - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
Code de fixation des tarifs : 45 ARS/PCD Tarif Partiel, habilité Aide Sociale, sans pharmacie à usage intérieur.

Discipline		Activité/ Fonctionnement		Clientèle		Capacité	
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	Autorisée	dont habilitée à l'Aide Sociale
<i>Hébergement permanent personnes âgées dépendantes</i>							
924	Accueil pour personnes âgées	11	Hébergement Complet Internat	711	Personnes Agées Dépendantes	116	116
<i>Pôle d'Activité et de Soins Adaptés</i>							
961	Pôle d'activité et de soins adaptés	21	Accueil de jour	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	-	-

ARTICLE 6 - 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 et devant le Président du Conseil départemental de la Dordogne,
- 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 7 - La Directrice de la Délégation départementale de Dordogne et le Directeur Général adjoint de la Direction Départementale de la Solidarité et de la Prévention et le Directeur des Services Départementaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région et au recueil des actes administratifs du département.

Fait à Bordeaux, le

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



Michel LAFORCADE

Le Président du Conseil départemental
De la Dordogne



Germinial PEIRO

DRAC AQUITAINE

R75-2017-03-22-002

Arrêté du 22 mars 2017 portant nomination des membres
de la commission territoriale de la recherche archéologique
Sud-Ouest

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Arrêté du **22 MARS 2017**
Portant nomination des membres de la
commission territoriale de la recherche archéologique Sud-Ouest

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,
PRÉFET DE LA GIRONDE

VU le Code du Patrimoine et notamment son Livre V ;

VU le décret n° 2017-156 du 8 février 2017 relatif au conseil national de la recherche archéologique et aux commissions territoriales de la recherche archéologique ;

VU l'arrêté du 6 février 2017 portant fixation du siège des commissions territoriales de la recherche archéologique ;

VU l'avis du comité national de la recherche scientifique (sections 31 et 32) en date du 24 janvier 2017 ;

VU l'avis du conseil national des universités (section 21) en date du 27 janvier 2017 ;

VU l'avis du conseil scientifique de l'Institut national de recherches archéologiques préventives en date du 15 février 2017 ;

Sur proposition du directeur régional des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1 : Sont nommés membres de la commission territoriale de la recherche archéologique (CTRA) du Sud-Ouest pour une durée de quatre années à compter de la date de signature de cet arrêté :

I – Au titre du centre national de la recherche scientifique :

Mme Corinne SANCHEZ (chargée de recherche au CNRS, UMR 5140, Archéologie des Sociétés Méditerranéennes, Lattes - Montpellier), spécialiste de l'Antiquité ;

II – Au titre de l'enseignement supérieur :

M. Pierre NOUVEL (maître de conférence à l'Université de Franche-Comté / UFR SLHS, UMR 6249, Chrono-environnement, Besançon), spécialiste de l'Antiquité ;

III – Au titre du ministère de la culture et de la communication :

M. Arnaud BLIN (conservateur du patrimoine au service régional de l'archéologie, DRAC Auvergne – Rhône-Alpes, site de Lyon), spécialiste du Néolithique ;

IV – Au titre de l’institut national de recherches archéologiques préventives :

Mme Fiona KILDEA (ingénieur, chargée de recherche à l’Institut national de recherche archéologiques préventives, Centre - Île-de-France), spécialiste du Paléolithique supérieur ;

V – Au titre d’une collectivité territoriale :

Mme Muriel ROTH-ZEHNER (archéologue au service d’archéologie préventive Archéologie Alsace), spécialiste de la Protohistoire ;

VI- Au titre d’une société agréée en archéologie préventive :

M. Régis ISSENMANN (Bureau d’études Eveha), spécialiste de la Protohistoire ;

VII – Au titre des spécialistes :

Mme Elisa NICOUD, (chargée de recherche au CNRS, UMR 7264, CEPAM, Nice), spécialiste du Paléolithique ancien et moyen) ;

M. Jean-Yves DUFOUR (chargé d’études à l’Institut national de recherche archéologiques préventives, Centre – Île-de-France, UMR 7041, ArScAn), spécialiste du Moyen Âge ;

Mme Brigitte BOISSAVIT-CAMUS (professeur à l’Université Paris Ouest Nanterre-La-Défense, UMR 7041, ArScAn), spécialiste du Moyen Âge ;

M. Mathias DUPUIS (archéologue au service agréé du Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence), spécialiste du Moyen Âge.

Article 2 : Des rapporteurs extérieurs pourront être sollicités, parmi lesquels, déjà identifiés en raison des compétences scientifiques spécifiques requises pour certaines périodes ou thématiques de la recherche archéologique :

M. Roberto ONTAÑON PEREDO (directeur Museo de Prehistoria y Arqueología de Cantabria - Cuevas Prehistóricas de Cantabria, Consejería de Educación, Cultura y Deporte Gobierno de Cantabria), pour les recherches en grottes et sites ornés ;

M. Eric THIRAULT (professeur des universités, UFR Temps et Territoires, Université Lumière Lyon 2), pour le Néolithique ;

M. Florian TEREYGEOL (chargé de recherche au CNRS, UMR 5060 IRAMAT-LMC), pour l’archéologie minière et métallurgique ;

Article 3 : Le secrétaire général pour les affaires régionales et le directeur régional des affaires culturelles de la région Nouvelle Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Le Préfet de région

Pierre DARTOUT

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-014

B 2017-04 Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg et développement d'une offre en logement entre la ville de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF (16)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2016- 4

Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg et développement d'une offre en logement entre la ville de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF (16)

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

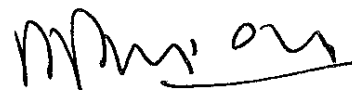
Vu la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014 entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la ville de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16)

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 19 3 MARS 2017

Le Préfet,



Pierre DARTOUT

10. 10. 10

10. 10. 10

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg et développement d'une offre en logement entre la ville de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF (16)

La commune de Mornac fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême. La commune souhaite pérenniser l'attractivité de son centre-bourg en répondant notamment à la demande de jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune en leur proposant une offre de logements attractive. En favorisant le parcours résidentiel, la commune poursuit notamment l'objectif de pérenniser l'activité de l'école publique existante.

Par ailleurs, la collectivité a également pour projet d'intervenir en centre-bourg sur une propriété vacante afin de proposer une offre de logement d'urgence pour les plus démunis.

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg et logement

-Montant : 100 000 €

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

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur « jaune ».

La commune de Mornac souhaite aujourd'hui répondre à la demande croissante de ménage désirant s'installer sur la commune. A ce titre, dans le cadre de la convention, la commune et l'EPF cherchant à identifier à l'échelle de ce périmètre d'études des emprises foncières mobilisables afin de développer une opération d'habitat.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur « vert ».

Ce site est composé de deux parcelles cadastrées AT n°90 et 92, il présente une localisation intéressante, à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics du centre-bourg. La commune pourrait envisager la réalisation d'opération de quelques logements sur cette emprise.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur « rouge ».

- **Projet 1 :** Réinvestissement d'une propriété vacante au cœur du bourg :

Site : Ce bien cadastré AX n°180p est situé 2 rue de l'Eglise en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une maison vacante d'une superficie de 45 m² habitable. La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer un logement d'urgence afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-....
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DEVELOPPEMENT D'UNE
OFFRE EN LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE MORNAC

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Mornac, dont le siège est situé – Mairie - 1, allée des Sports - Le Bourg, 16600 Mornac représentée par son maire, Monsieur Francis LAURENT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du XXX 2017....., Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du XXX 2017, ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Indentification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Mornac fait partie de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. 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 Mornac

La commune de Mornac se situe au nord-est d'Angoulême, et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département de la Charente, en Nouvelle Aquitaine. Elle se situe à proximité de l'axe routier N141 reliant Angoulême à Limoges et à quelques kilomètres de la N10 axe majeur de l'ouest de la France, et est donc facilement connectée.

Peuplée d'environ 2166 habitants en 2016, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 2000. Depuis 2008, la population est sensiblement équivalente, puisque la commune détenait 2190 habitants en 2013. La part de la population des 30-44 ans a diminué de 102 individus entre 2008 et 2013, alors que celle des plus de 60 ans a considérablement augmenté, en 2013, 18.2% de la population avait entre 60 et 74 ans contre 13.5% en 2008. La commune présente donc un vieillissement de sa population, et à pour enjeu d'assurer le renouvellement de celle-ci.

Il est donc important d'assurer une offre de logement adaptée pour pérenniser la création d'activités économiques au sein de la commune. Celle-ci présente un parc de 942 logements en 2013, avec une part de construction neuve moyenne de 7 à 8 logements par an sur ces dernières années. La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2013 représente 93.6%. L'attractivité résidentielle se porte surtout vers des résidences de 5 pièces et plus. La vacance représente 4,8 % de logements en 2013 ce qui souligne l'attractivité résidentielle de la commune.

En fin, la commune dispose des services et des commerces de proximité, un salon de coiffure, une supérette, une boulangerie, mais également une pharmacie, un bureau de poste, un cabinet infirmier. La scolarité des enfants est assurée par la présence d'une école maternelle et une école primaire sur la commune.

Il s'agit pour la commune de développer son attractivité en favorisant une offre de logement attractive à destination des jeunes ménages.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite pérenniser l'attractivité de son centre-bourg en répondant notamment à la demande de jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune en leur proposant une offre de logements attractive. En favorisant le parcours résidentiel, la commune poursuit notamment l'objectif de pérenniser l'activité de l'école publique existante.

Par ailleurs, la collectivité a également pour projet d'intervenir en centre-bourg sur une propriété vacante afin de proposer une offre de logement d'urgence pour les plus démunis.

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 :

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 communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- ◆ le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
- ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ◆ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- ◆ la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au secteur « jaune » (carte en annexe).

La commune de Mornac souhaite aujourd'hui répondre à la demande croissante de ménage désirant s'installer sur la commune. A ce titre, dans le cadre de la convention, la commune et l'EPF cherchant à identifier à l'échelle de ce périmètre d'études des emprises foncières mobilisables afin de développer une opération d'habitat.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « vert ». (carte en annexe).

Ce site est composé de deux parcelles cadastrées AT n°90 et 92, il présente une localisation intéressante, à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics du centre-bourg. La commune pourrait envisager la réalisation d'opération de quelques logements sur cette emprise.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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 au secteur « rouge » (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réinvestissement d'une propriété vacante au cœur du bourg**

Site : Ce bien cadastré AX n°180p est situé 2 rue de l'Eglise en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une maison vacante d'une superficie de 45 m² habitable.

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer un logement d'urgence afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale.

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 CENT MILLE EUROS HORS TAXES EUROS HORS TAXES (100 000€ 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. – DUREE DE LA CONVENTION

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

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Mornac
représentée par son Maire,

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

Francis LAURENT

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême
représentée par son Président,

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/.. en date du 20..

Annexe n°1 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-015

B 2017-05 Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF (16)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017- 5

**Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg
entre la commune de Sers, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême
et l'EPF (16)**

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention-cadre n°CC 16-14-002 signée le 3 octobre 2014 entre Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la commune de Sers, la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Pierre DARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention relative à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sers, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF (16)

La commune de Sers, est située dans la Communauté de Grand Angoulême depuis l'intégration de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle à cette dernière. La convention doit permettre de revitaliser le centre bourg pour ce faire le site repéré est constitué de 3 parcelles non-bâties, entouré d'une zone d'habitat. Le propriétaire de cette grande dent creuse souhaite vendre ce bien. Il s'agit donc d'une opportunité pour la commune de densifier la zone bâtie du bourg en augmentant le nombre de logement. Ces parcelles font l'objet d'une révision en cours du PLU.

Le projet prévoit la construction de logements mixte, associant la production de logements mixtes et d'accession à la propriété, de type pavillonnaire, afin de répondre à la demande croissante de logements de ce type sur la commune et d'assurer la pérennité et la croissance des services sur la commune.

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg

-Montant : 250 000 €

-Durée : durée de portage de 5 ans à compter de la première acquisition, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre d'études : Aucun périmètre d'études défini dans la présente convention.

Périmètre de veille : Aucun périmètre de veille défini dans la présente convention.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur de « Le Reclos ». Il s'agit d'un ensemble de parcelles en grande dent creuse, sur une surface totale 22 400 m², situé en centre bourg, au cœur d'un bâti pavillonnaire. (Parcelles cadastrées : A 890, 1581, 1582 et 1178)

Après acquisition, la collectivité vise la création d'un lotissement mixte, proposant des logements sociaux et d'accession à la propriété. Sur ce site, le potentiel étant de plus de 40 logements, il s'agit d'un projet phare pour la commune, nécessitant une réflexion plus globale sur l'ensemble des services disponibles localement.

Depuis 50 ans la commune connaît une croissance de sa population. Ce projet répond donc à une demande forte, notamment dans le contexte de l'agglomération de Grand Angoulême.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-....
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SERS,
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Sers dont le siège est situé – Le Bourg – 16410 Sers représentée par son maire, Roland VEAUX, 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 Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey adresse représentée par, son Président, Jean-François DAURE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,

Ci-après dénommée « **L'Agglomération** » ;

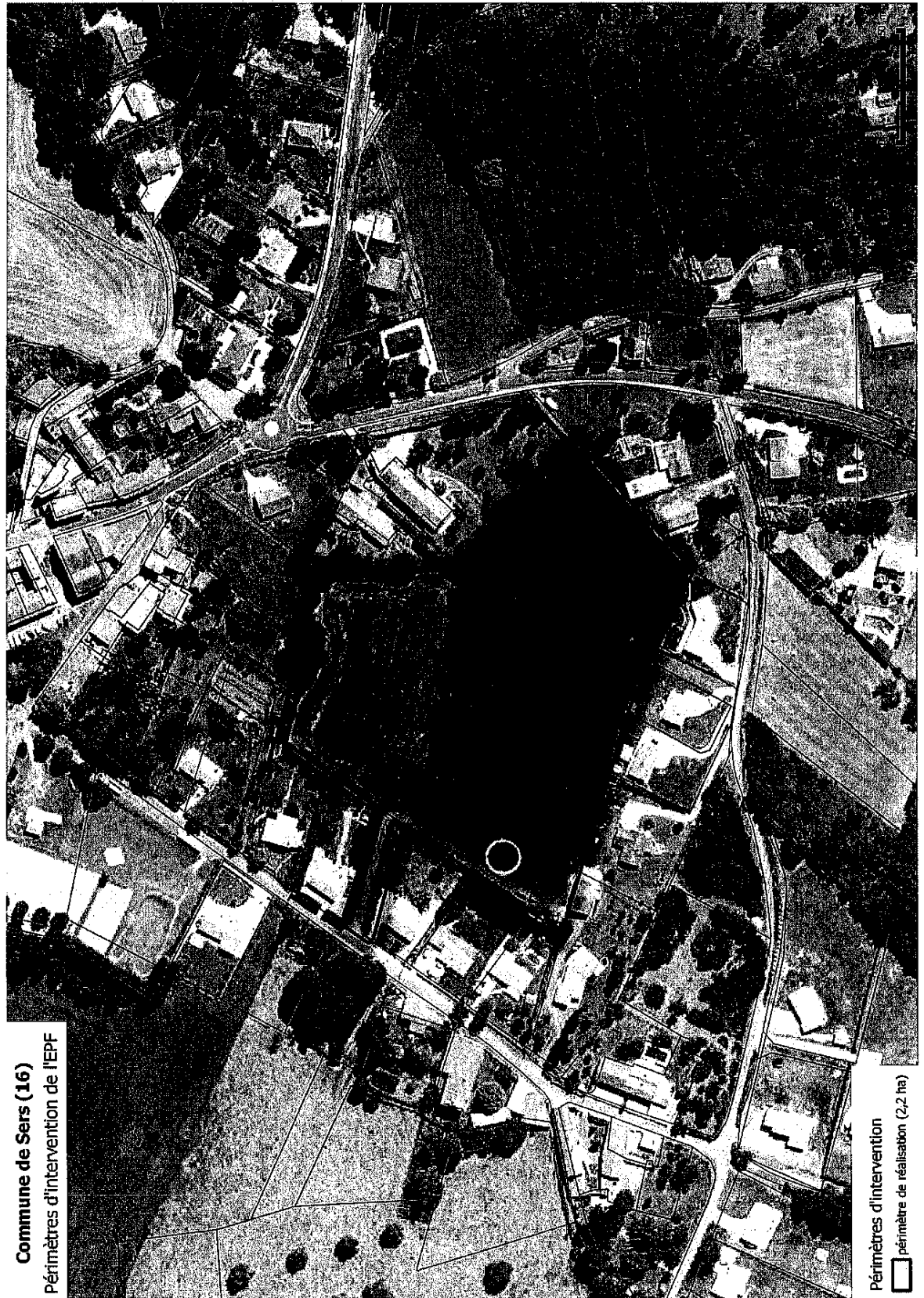
et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-..... en date du,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification du périmètre d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Sers

La commune de Sers, est située dans la Communauté de Grand Angoulême depuis l'intégration de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Echelle à cette dernière. Elle est située à 14 km au sud-est d'Angoulême.

En 2013, la commune était peuplée de 823 habitants, soit une augmentation de 7% depuis 2009 et de 1,9% par an, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (+0,1% par an depuis 2008 et +0,6% depuis 2009).

En 2013, la commune affichait un taux de chômage de 11,1%, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (13,3%). Le secteur d'activité dominant est le secteur tertiaire avec environ 73% des emplois. Le secteur le moins représenté est le secteur agricole (3,1%). A l'échelle départementale, le secteur tertiaire représente seulement 55% (reste tout de même le secteur dominant), mais le secteur agricole représente 14% de l'emploi total.

On peut donc affirmer qu'à l'échelle du département, la Commune de Sers est assez dynamique et attractive.

La commune dispose de certains éléments patrimoniaux remarquables, notamment une église romane du XIIe siècle ainsi qu'un château et un ermitage et un site préhistorique unique .

En 2013, il y avait dans la commune une part de logements vacants d'environ 5,4%, ce qui est bien inférieur à la moyenne départementale (10,2%).

Le Projet de la Commune :

Le site du projet est constitué de 3 parcelles non-bâties, entouré d'une zone d'habitat. Le propriétaire de cette grande dent creuse souhaite vendre ce bien. Il s'agit donc d'une opportunité pour la commune de densifier la zone bâtie du bourg en augmentant le nombre de logement. Ces parcelles font l'objet d'une révision en cours du PLU.

Le projet prévoit la construction de logements mixte, associant la production de logements mixtes et d'accession à la propriété, de type pavillonnaire, afin de répondre à la demande croissante de logements de ce type sur la commune et d'assurer la pérennité et la croissance des services sur la commune.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'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

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 – 002, signée le 3 octobre 2014 ci-après annexée, signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

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

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

- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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.

Aucun périmètre d'études défini dans 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.

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

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

Aucun périmètre de veille défini dans la présente convention.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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 au secteur de « Le Reclos » (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Site : Il s'agit d'un ensemble de parcelles en grande dent creuse, sur une surface totale 22 400 m², situé en centre bourg, au cœur d'un bâti pavillonnaire.

Parcelles cadastrées : A 890, 1581, 1582 et 1178

Projet : Après acquisition, la collectivité vise la création d'un lotissement mixte, proposant des logements sociaux et d'accession à la propriété. Sur ce site, le potentiel étant de plus de 40 logements, il s'agit d'un projet phare pour la commune, nécessitant une réflexion plus globale sur l'ensemble des services disponibles localement.

Depuis 50 ans la commune connaît une croissance de sa population. Ce projet répond donc à une demande forte, notamment dans le contexte de l'agglomération de Grand Angoulême.

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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité 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. – DUREE 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Sers
représentée par son Maire,

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

Roland Veaux

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême
représentée par son Président,

Jean-François DAURE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/
en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-016

B 2017-06 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-14-033 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre Commune de Saint Martin d'Ary, la Communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-6

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-14-033 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre Commune de Saint Martin d'Ary, la Communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17)

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-14-008 signée le 20 avril 2015 entre la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes,

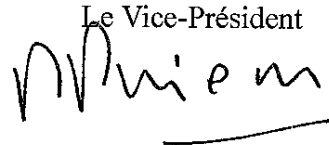
Vu la convention opérationnelle n°CCA 17-14-033 signée le 11 mai 2015 entre la commune de Saint-Martin d'Ary, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention entre la commune de Saint-Martin d'Ary, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Plene DARTOUT

10/10/2017 10:10:10

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-14-033 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre Commune de Saint Martin d'Ary, la Communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention adhésion projet n°17-14-033 signée le 11 mai 2015 entre la Commune de Saint-Martin d'Ary, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : centre-bourg et logements

-Signature initiale : 11/05//2015

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 50 000,00 €

La commune de St Martin d'Ary fait partie de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, qui a conclu une convention cadre. Dans ce cadre, la commune a conclu avec l'EPF une convention opérationnelle en faveur de la revitalisation de son centre-bourg. Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active sur son centre-bourg à travers le renouvellement urbain d'une friche. Le projet prévoit l'implantation de logements sous forme de petits collectifs en location et de maisons individuelles en accession à la propriété, avec une dizaine de logements en locatif libre ou locatif social (20%), visant un public sénior autonome et des familles avec enfants, l'objectif étant d'atteindre des loyers ne dépassant pas 350 à 600 € mensuel selon la typologie.

Cet avenant vient modifier l'engagement financier maximal de l'EPF dans le cadre du processus d'acquisition du terrain de la friche, afin de faire face aux frais supplémentaires liés à une éventuelle procédure de déclaration d'utilité publique.

Description de l'avenant :

-Objet : centre-bourg et logements

-Montant : 300 000 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : inchangés

VILLE DE
SAINT MARTIN
D'ARY



**AVENANT N°1
CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-14-033
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE ST MARTIN D'ARY

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

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

Entre

La Commune de St Martin d'ARY, dont le siège est situé – Mairie – 3 route de Royan– 17 270 ST MARTIN D'ARY– représentée par son maire, Monsieur JEAN MARC PAILLE, 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 de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la CCHS** » ;

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 Bureau n°B-2017- en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de St Martin d'Ary fait partie de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, qui a conclu une convention cadre afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire.

Dans ce cadre, la commune a conclu le 5 mai 2015 avec l'EPF une convention opérationnelle en faveur de la revitalisation de son centre-bourg. Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active sur son centre-bourg à travers le renouvellement urbain d'une friche. Le projet prévoit l'implantation de logements sous forme de petits collectifs en location et de maisons individuelles en accession à la propriété, avec une dizaine de logements en locatif libre ou locatif social (20%), visant un public sénior autonome et des familles avec enfants, l'objectif étant d'atteindre des loyers ne dépassant pas 350 à 600 € mensuel selon la typologie.

Cet avenant vient modifier l'engagement financier maximal de l'EPF dans le cadre du processus d'acquisition du terrain de la friche, afin de faire face aux frais supplémentaires liés à une éventuelle procédure de déclaration d'utilité publique.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article1. Modification de l'engagement financier global au titre de la convention

Il est modifié à l'article 3 la partie suivante :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 300 000 €.

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
ST MARTIN D'ARY
représentée par son Maire,

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

Jean Marc PAILLE

Philippe GRALL

La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en
date du

Annexe n°1 : Convention adhésion projet n°CCA 17-14-033

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF – ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Février 2017

3



**CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA-17-14-033
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT MARTIN D'ARY

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

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

Entre

La Commune de Saint Martin d'ARY, dont le siège est situé – Mairie – 3 route de Royan – 17 270 ST MARTIN D'ARY – représentée par son maire, Monsieur JEAN MARC PAULLE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 5/11/2014, N° 2014-138
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...7 0 MRS 7015
Ci-après dénommée « la CCHS » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-82 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

Convention opérationnelle EPF – ST MARTIN D'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

PC

PRÉAMBULE

La commune de St Martin d'Aray fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambiflex 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.

Le Projet de la Commune

Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Les bâtiments d'un ancien supermarché, occupé un espace central dans la commune à proximité de l'espace de loisirs de la commune (salle des fêtes, équipements de loisirs, logements communaux). Le projet vise à l'implantation de logements sous forme de petits collectifs en location et de maisons individuelles en accession à la propriété. Des études seront nécessaires afin de déterminer la faisabilité technique et économique de ce projet sur l'ensemble du périmètre identifié. La collectivité souhaite faire réaliser le projet par un opérateur, elle pourrait ensuite devenir propriétaire d'une partie puis mettre en location. La municipalité envisage une dizaine de logements en locatif libre ou locatif social (20%) visant un public sénior autonome et des familles avec enfants. L'objectif est d'atteindre des loyers ne dépassant pas 350 à 600 € mensuel selon la typologie. A proximité de ces logements, la Collectivité souhaiterait implanter un pôle de santé et des services à la personne ainsi que des commerces.

Le projet devra être envisagé d'une manière globale à l'échelle du périmètre d'études. En complément du programme de logement, la collectivité envisage une cohérence d'ensemble avec l'espace de loisirs à proximité, la création d'une halle couverte éventuellement en conservant la partie sud du bâtiment actuel pour accueillir marchés, animations, activités sportives. Par ailleurs, la commune souhaite conserver un espace de stationnement conséquent de manière à pouvoir être utilisé par l'ensemble des occupants et indispensable à la vie de l'agglomération et à son commerce.

La Commune de St Martin d'Aray

Commune de 506 habitants en 2009, St Martin d'Aray est située au Sud de la Charente Maritime et appartient à la Communauté de Communes de la Haute Saintonge. La Commune est limitrophe du chef-lieu de canton, Montigny (1 476 habitants).

La Collectivité connaît une croissance démographique inégale, variant continuellement entre hausse et baisse. Ce phénomène est dû en partie à la permanence sur la durée d'un solde naturel négatif, qui vient minorer un solde migratoire souvent positif mais fluctuant.

La population de la Collectivité est plutôt caractérisée par la présence de ménages actifs entre 30 et 59 ans qui en fonction de leur départ ou arrivée font varier le volume d'habitants.

Parallèlement, le parc de logements de la Collectivité progresse régulièrement autour d'une croissance stable du nombre de résidences principales (224) et d'une vacance contenue (13 LV soit 5% du total). Près de 70% du parc est occupé par ses propriétaires composé de grandes maisons individuelles de 4 ou 5 pièces. Le reste des résidences principales correspond à du logement locatif de 2 ou 3 pièces.

Une problématique foncière principale est relevée au sein de la Collectivité. Il s'agit de la présence d'une friche commerciale (ancien Intermarché) dans le bourg récent de la Collectivité. Ce bourg récent

Convention opérationnelle EPF – ST MARTIN D'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

PC

a été façonné en limite de la commune de Montigny. A proximité immédiate de ce site, la Collectivité a implanté un espace de loisirs (salle de fêtes, terrain de tennis...). L'enjeu de la reconquête de ce site pour développer le parc de logements est essentiel pour la Collectivité. D'une surface d'un hectare ce site pourra comprendre entre 25 et 35 logements.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

RG

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CCHS rappelle que la présente convention s'inscrit dans la délimitation de la convention cadre n° 13.14.033 signée le 02/11/2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/03/14 et du conseil d'administration du 28/04/14

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

La CCHS et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

RG

Sur ce périmètre, la Collectivité et la CCHS s'engagent dans une démarche d'études. Les études impliquent une implication forte au niveau humain, et matériel de la part de la Collectivité et de la CCHS.

Les études auront pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire en termes de logements, de services à la population et de commerces,
 - dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPFF.
- Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPFF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
- Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.
- Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPFF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

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

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

Le périmètre de réalisation définit correspond au foncier de l'ancien supermarché. Sur ce périmètre, une étude préalable sera nécessaire afin de définir un projet ainsi que sa faisabilité technique et économique. La densité minimale sur le projet devra être de 20 lgs à l'hectare.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPFF, précisés dans cette convention, sont les suivants :
Convention opérationnelle EPFF - ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

6
PG

- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en fiches. 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 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. — PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention détermine deux types de périmètres. Un périmètre d'études comprenant l'ancien supermarché mais aussi la salle des fêtes et les fonciers attenants. Le second périmètre se limite à l'ancien supermarché.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CCHS piloteront des études, avec l'assistance de l'EPFF.

Convention opérationnelle EPFF - ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

5
PG

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.

- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 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 50 000 €.

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation. Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

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

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

Convention opérationnelle EPF – ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

7

PG

4.2 - Evolution de la convention

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

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

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

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

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

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

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

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

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

Convention opérationnelle EPF – ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

8

PG

relevé de décisions du Comité de Pilotage précisée à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2 - Les études (Génériel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/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.

Convention opérationnelle EPF - ST MARTIN d'ARY, n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

9
PLB

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Servont en particulier cibles au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

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

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

CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Convention opérationnelle EPF - ST MARTIN d'ARY, n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

10
PLB

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

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Convention opérationnelle EPF – ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

12

PG

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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

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

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

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

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

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

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Convention opérationnelle EPF – ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

11

PG

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

10.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de

préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, l'EPFF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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

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

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'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Convention opérationnelle EPFF – ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

15

PC

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

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

Convention opérationnelle EPFF – ST MARTIN d'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

16

PC

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),

17
 PC

- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revient du bien.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

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

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

18
 PC

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à *St Martin d'Arj*, le *26/04/2015*, en 3 exemplaires originaux

La Commune de
ST MARTIN D'ARY
représentée par son Maire,

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

Poitiers, le 11 MAI 2015

Jean Marc PAILLE



La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Philippe GRANEL
Philippe GRANEL

Claude BELOT

Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
7, rue Gajillier - CS 70002
17601 JONZAC Cedex

Convention opérationnelle EPF - ST MARTIN D'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

19

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/92 en date du 8 décembre 2014.

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

Convention opérationnelle EPF - ST MARTIN D'ARY n° CCA 17-14-033
Décembre 2014

20



Direc3tion des services 40

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-017

B 2017-07 Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg et à la production de logements entre la commune de Chermignac, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-7

Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg et à la production de logements entre la commune de Chermignac, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17)

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

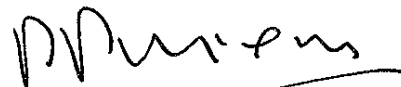
Vu la convention cadre n°17-14-009 signée le 26 janvier 2015 entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la commune de Chermignac, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Pierre BARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg et à la production de logements entre la commune de Chermignac, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17)

La commune de Chermignac fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui a conclu une convention cadre avec l'EPF. La Commune a pour projet d'intervenir en centre-bourg sur un site en densification pour un projet de logement et également sur une propriété vacante en plein cœur de bourg. La commune a également pour projet de créer une opération de logements au lieu-dit « Bel Air » sur des terrains situés en zone 1AU pour une surface d'environ 2,8 ha. Une orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée sur ce site pour contribuer à l'encadrement de l'urbanisation future de ce secteur.

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg et logements

-Montant : 500 000 €

-Durée : durée de portage de 5 ans à compter de la première acquisition, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre d'études : Aucun périmètre d'études défini dans la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert (carte en annexe).

Situé au niveau du lieu-dit « Bel Air », à proximité immédiate de l'église, ce site est composé de 7 parcelles cadastrées AI n°119, 120, 282, 283, 419, 428 et 429 pour une surface totale de 22 853 m². Il est directement accessible par la rue des Forges. La commune a pour projet d'y réaliser une opération de logements sur ces terrains inscrits en zone 1AU au PLU et encadrés par une opération d'aménagement et de programmation. 1,8 hectare est constructible comprenant les voiries. Cependant, une bande de terrain, classée en zone N au PLU, ne sera pas construite afin de garder un champ visuel sur l'église depuis la rue des Forges. Une opération d'habitat n'excédant pas 18 logements serait réalisée sur ce site intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à 3 projets en secteur rouge.

- **Projet 1 :** Densification de l'îlot avenue de Saintonge, avenue Val de Charente, rue du Claveau

Ce site correspond à une dent creuse composée de jardins situé au sein de l'îlot compris entre l'avenue de Saintonge, l'avenue Val de Charente et la rue du Claveau. Les biens sont

cadastrés AI n°195, 509, 510, 204 (en partie), 246, 247 et 222 pour une surface d'environ 5 735 m² et inscrits en zone Ub au PLU. La commune a pour projet de réaliser une opération de logement en densification.

- **Projet 2 : Réinvestissement d'un bien vacant en cœur de bourg**

Ce bien cadastré AI n°408 et 413 d'une surface totale de 1 214 m² est situé 11 avenue du Littoral en plein cœur de bourg. Il s'agit d'un entrepôt (chai de vieillissement de Cognac) comprenant une dépendance et un jardin. Ce site est inscrit en zone Ua au PLU. La commune a pour projet de réinvestir ce bien susceptible d'être vacant à court terme pour le réhabiliter dans le but d'y créer des logements et/ou des commerces.

- **Projet 3 : Densification d'une dent creuse avenue Val de Charente**

Situé avenue Val de Charente, ce site correspond à une dent creuse composée de jardins et comprenant 4 parcelles cadastrées AI n°394, 398, 461 et 462 pour une surface totale de 1 428 m². Il est inscrit en zone Ua/Ub au PLU. La commune a pour projet de densifier ce site par la réalisation d'une opération de logements.

COMMUNE DE
CHERMIGNAC



**CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-17-XX
MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE
BOURG ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE CHERMIGNAC

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES (17)

ET

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

Entre

La **Commune de Chermignac** dont le siège est situé – Mairie – 2 place du Maréchal Leclerc, 17 460 CHERMIGNAC– représentée par son maire, Monsieur Jean-Pierre SAGOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

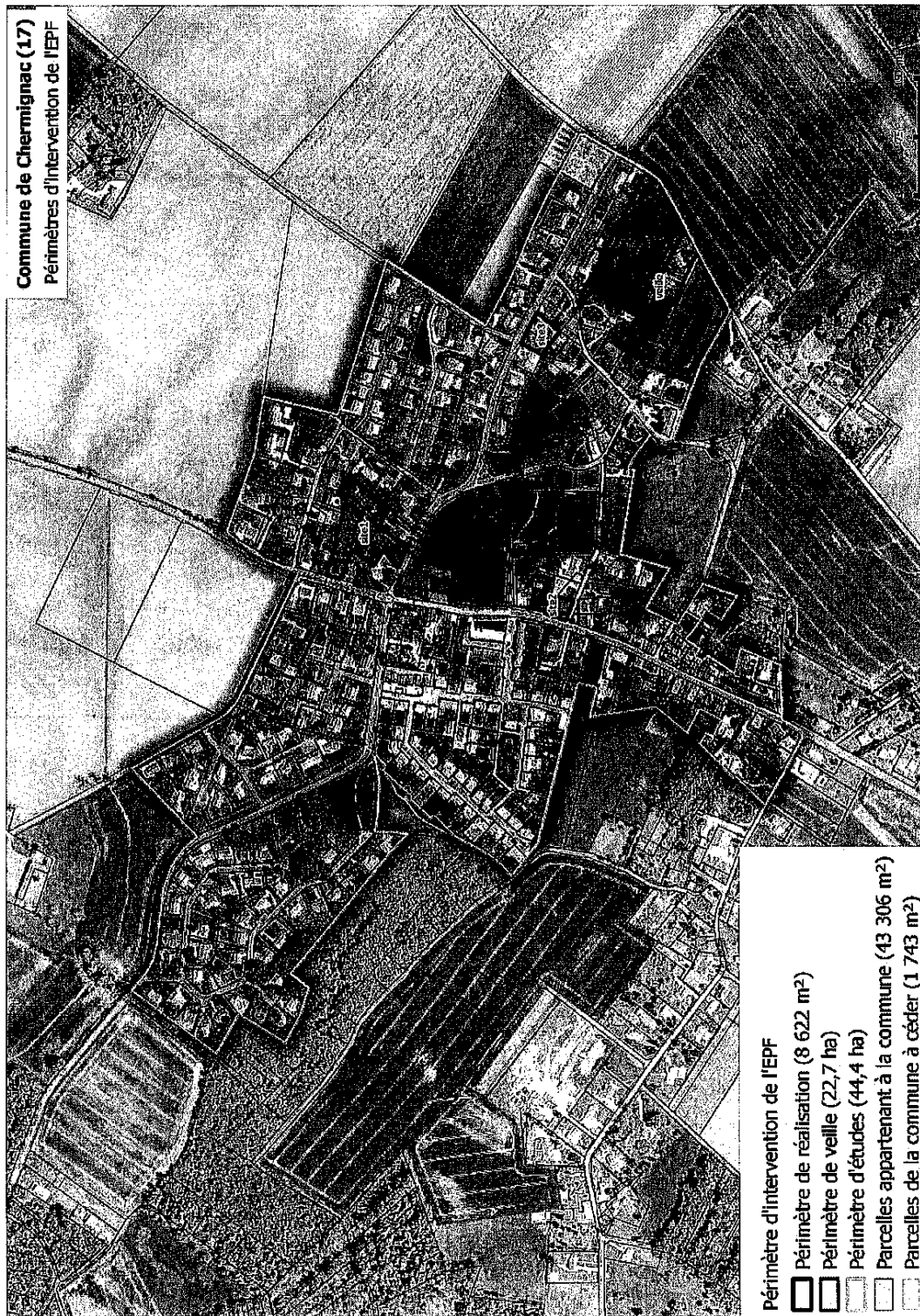
La **Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « **CDA** » ;

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 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-2017- en date du 28 février 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Chermignac fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'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 Chermignac

La commune de Chermignac se situe au Sud-Ouest de Saintes, et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département de la Charente-Maritime, en Nouvelle Aquitaine. Elle est plus précisément située à proximité de l'intersection des axes N150, en direction de Royan, et A10, reliant Paris à Bordeaux, et est donc facilement connectée.

Peuplée d'environ 1 300 habitants en 2016, la commune présente un rythme d'accroissement démographique assez soutenu, puisqu'elle détenait 1 196 en 2008. Alors que la part de la population des 30-60 ans a diminué de 21 individus sur ces cinq années, celle des plus de 60 ans a augmenté, passant de 276 à 382 habitants. La commune présente donc un vieillissement de sa population, et à pour enjeu d'assurer le renouvellement de celle-ci.

Pourtant, la part de la population active est sensiblement équivalente entre 2008 et 2013 avec environ 600 actifs. 16 emplois se sont créés sur la commune sur les 5 ans pour atteindre le nombre de 156 en 2013. Pour 80 individus, la commune est leur bassin de vie professionnel et résidentiel.

Il est donc important d'assurer une offre de logement adaptée pour pérenniser la création d'activités économiques au sein de la commune. Celle-ci présente un parc de 594 logements en 2013, avec une construction neuve moyenne de 4 à 5 logements par an ces dernières années. L'attractivité résidentielle se porte surtout vers le lotissement pavillonnaire, avec 85 % de logements détenant 4 pièces ou plus. La vacance se concentre en centre-bourg, mais reste très limitée avec 4,5 % de logements vacants en 2013 ce qui souligne l'attractivité résidentielle de la commune.

En fin, en matière de tissu commercial, la commune dispose d'un restaurant, d'une superette, d'un coiffeur et d'une maison médicale, ainsi que de 9 exploitants agricoles et viticoles et une vingtaine de services.

L'école assure l'accueil de 130 élèves répartis en 5 classes.

Il s'agit alors pour la commune de conforter et de développer son offre de commerces et de services adaptés à une population en évolution, et à destination de jeunes ménages, en favorisant l'attractivité de la commune.

Le Projet de la Commune :

La Commune a pour projet d'intervenir en centre-bourg sur un site en densification pour un projet de logement et également sur une propriété vacante en plein cœur de bourg. La commune a également pour projet de créer une opération de logements au lieu-dit « Bel Air » sur des terrains situés en zone 1AU pour une surface d'environ 2,8 ha. Une orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée sur ce site pour contribuer à l'encadrement de l'urbanisation future de ce secteur.

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 débuter 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 :

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 vente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-14-009 signée le 26 janvier 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 décembre 2014 et du conseil d'administration du 9 décembre 2015 par délibération n°CA-2014-69.

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

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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.

Aucun périmètre d'études n'est défini dans 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.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert (carte en annexe).

Situé au niveau du lieu-dit « Bel Air », à proximité immédiate de l'église, ce site est composé de 7 parcelles cadastrées AI n°119, 120, 282, 283, 419, 428 et 429 pour une surface totale de 22 853 m². Il est directement accessible par la rue des Forges. La commune a pour projet d'y réaliser une opération de logements sur ces terrains inscrits en zone IAU au PLU et encadrés par une opération d'aménagement et de programmation. 1,8 hectare est constructible comprenant les voiries. Cependant, une bande de terrain, classée en zone N au PLU, ne sera pas construite afin de garder un champ visuel sur l'église depuis la rue des Forges. Une opération d'habitat n'excédant pas 18 logements serait réalisée sur ce site intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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 au secteur en rouge (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Densification de l'îlot avenue de Saintonge, avenue Val de Charente, rue du Claveau**

Site : Ce site correspond à une dent creuse composée de jardins situé au sein de l'îlot compris entre l'avenue de Saintonge, l'avenue Val de Charente et la rue du Claveau. Les biens sont cadastrés AI n°195, 509, 510, 204 (en partie), 246, 247 et 222 pour une surface d'environ 5 735 m² et inscrits en zone Ub au PLU.

Projet : La commune a pour projet de réaliser une opération de logement en densification.

- **Projet 2 : Réinvestissement d'un bien vacant en cœur de bourg**

Site : Ce bien cadastré AI n°408 et 413 d'une surface totale de 1 214 m² est situé 11 avenue du Littoral en plein cœur de bourg. Il s'agit d'un entrepôt (chai de vieillissement de Cognac) comprenant une dépendance et un jardin. Ce site est inscrit en zone Ua au PLU.

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien susceptible d'être vacant à court terme pour le réhabiliter dans le but d'y créer des logements et/ou des commerces.

- **Projet 3 : Densification d'une dent creuse avenue Val de Charente**

Site : Situé avenue Val de Charente, ce site correspond à une dent creuse composée de jardins et comprenant 4 parcelles cadastrées AI n°394, 398, 461 et 462 pour une surface totale de 1 428 m². Il est inscrit en zone Ua/Ub au PLU.

Projet : La commune a pour projet de densifier ce site par la réalisation d'une opération de logements.

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 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. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Chermignac
représentée par son Maire,

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

Jean-Pierre SAGOT

Philippe GRALL

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

Jean-Claude CLASSIQUE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/..
en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° CC 17-14-009

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-018

B 2017-08 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF (79)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-8

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF (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,


Vu la convention opérationnelle n°CP n°79-14-013 signée le 14/10/14, entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 20/11/14,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°79-14-013 entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

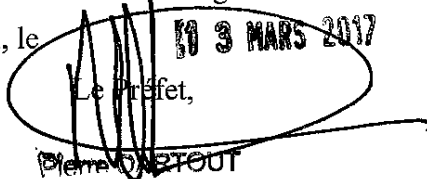


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


Le Préfet,
Pierre D'ARTEOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF (79)

Ce projet d'avenant n°2 concerne la Convention projet n°79-14-013 signée le 14/10/14, entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 20/11/14, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : centre-bourg et logements
- Signature initiale : 14/10/14
- Durée : 5 ans, échéance au 8 janvier 2020
- Montant maximal : 600 000,00 €

Dans le cadre de sa réflexion d'ensemble visant la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions. La Commune a souhaité intervenir sur un site d'environ 2,3 hectares, correspondant à l'ancien château du Bois-Baudron, contigus à l'école actuelle en proximité immédiate des équipements culturels et sportifs actuels permettant le développement d'un projet alliant, enfance/ jeunesse, habitat et loisirs. Le bâti de caractère avec l'ancien château, méritant d'être conservé, a ainsi été acquis par l'EPF le 8 janvier 2015 ainsi que les terrains adjacents pour la somme de 160 000 €. La convention a ainsi fait l'objet d'un premier avenant, afin d'intégrer le site au périmètre de réalisation de la convention.

La Commune a engagé un bureau d'études pour la réalisation d'une étude de pré-programmation et de programmation. Le scénario final n'a pas encore été validé. Toutefois, le projet de la collectivité se porte vers la réhabilitation du château pour y développer une médiathèque, un ALSH (accueil de loisirs sans hébergement) et éventuellement l'extension d'une partie de l'école située à proximité. La grange du château est également à réhabiliter et sera probablement destinée à l'animation et à l'usage des associations de la commune.

Parallèlement, l'EPF va engager des travaux de clôt-couvert sur cette bâtisse. Le montant total des dépenses devrait s'élever à plus de 500 000 €.

Ainsi, compte-tenu de ces coûts ainsi que des coûts d'acquisition, qui dépassent largement l'engagement financier global de 600 000 € de la convention, il convient de modifier cet engagement financier.

Description de l'avenant :

- Objet : centre-bourg et logements

-Montant : 990 000,00 €

-Echéance : inchangée

-Périmètres : inchangés



**AVENANT N°2 À LA CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 14 - 013
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

ET

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

Entre

La Commune de Mauzé-Thouarsais, dont le siège est — 3, place de la Mairie 79100 MAUZÉ-THOUARSAIS — représentée par son Maire, Monsieur Bernard PAINÉAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 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° CA – 2017 – en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de Mauzé-Thouarsais a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, une convention projet signée le 14 octobre 2014 (annexe n°1).

La Commune a souhaité intervenir sur un site d'environ 2,3 hectares, correspondant à l'ancien château du Bois-Baudron, contigus à l'école actuelle en proximité immédiate des équipements culturels et sportifs actuels permettant le développement d'un projet alliant, enfance/ jeunesse, habitat et loisirs. Le bâti de caractère avec l'ancien château, méritant d'être conservé, a ainsi été acquis par l'EPF le 8 janvier 2015 ainsi que les terrains adjacents pour la somme de 160 000 €. La convention a ainsi fait l'objet d'un premier avenant, signé le 20 novembre 2014 (annexe n°2), afin d'intégrer le site au périmètre de réalisation de la convention.

La Commune a engagé un bureau d'études pour la réalisation d'une étude de pré-programmation et de programmation. Le scénario final n'a pas encore été validé. Toutefois, le projet de la collectivité se porte vers la réhabilitation du château pour y développer une médiathèque, un ALSH (accueil de loisirs sans hébergement) et éventuellement l'extension d'une partie de l'école située à proximité. La grange du château est également à réhabiliter et sera probablement destinée à l'animation et à l'usage des associations de la commune.

Parallèlement, l'EPF va engager des travaux de clôt-couvert sur cette bâtisse. Le montant total des dépenses devrait s'élever à plus de 500 000 €.

Ainsi, compte-tenu de ces coûts ainsi que des coûts d'acquisition, qui dépassent largement l'engagement financier global de 600 000 € de la convention, il convient de modifier cet engagement financier.

Pour mémoire, la convention prévoyait son échéance 5 ans à partir de la première acquisition. La convention sera donc échue au 8 janvier 2020, il ne convient donc pas de proroger celle-ci.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 3 - L'engagement financier global au titre de la convention est modifié comme suit :

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (990 000 €).

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

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.

Les autres dispositions de la convention CP 79 – 14 – 013 demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Mauzé-Thouarsais
représentée par son Maire,

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

Bernard PAINEAU

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date
du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 – 14 – 013

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet

Annexe n°3 : périmètre de réalisation foncière

Avenant n° 2 à la convention projet EPF – Mauzé Thouarsais n° CP – 79 – 14 - 013
Février 2017

3

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 14 - 013
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

ET

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

Entre

La Commune de Mauzé-Thouarsais, dont le siège est — 3, place de la Mairie 79100 MAUZÉ-THOUARSAIS — représentée par son Maire, Monsieur Bernard PAINÉAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 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 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 bureau n°B-2014-11 en date du 15 octobre 2014,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de Mauzé-Thouarsais a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, une convention projet (annexe n°1).

À ce jour, compte tenu de l'état d'avancement des négociations et des travaux d'urgence à réaliser sur les biens bâtis, il convient d'intervenir rapidement sur le site initialement identifié par la Commune. Ce site correspond à un ensemble bâti de 2,50 hectares environ contigus à l'école actuelle en proximité immédiate des équipements culturels et sportifs actuels permettant le développement d'un projet alliant, enfance/ jeunesse, habitat et loisirs. Le bâti de caractère avec l'ancien château qui mériterait d'être conservé nécessite rapidement une intervention pour des mesures conservatoires sur sa toiture afin de ne pas obérer sa future réhabilitation.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la convention, un périmètre de réalisation foncière est intégré au périmètre d'intervention foncière de l'EPF.

Le montant estimatif de l'acquisition et des travaux d'urgence qui s'élèverait à environ 180 000 à 230 000 € HT, est compatible avec le montant de l'engagement financier global de 600 000 € HT prévu à l'article 3 de la convention.

Le projet actuel de la Commune sur ce site est celui d'un « pôle sportif et culturel » :

- Le bâtiment de 270 m² au sol mitoyen avec l'école serait dédié aux activités scolaires, périscolaires et culturelles permettant de remédier à l'absence d'espaces propres aux activités périscolaires et à l'inadéquation du centre de loisirs actuel, installé à Rigné dans des locaux non adaptés à cette activité (son déplacement à proximité du centre bourg et au sein des équipements sportifs serait un avantage)
Une médiathèque pourrait également voir le jour dans ces locaux.
- les dépendances d'environ 240 m² pourraient abriter des locaux destinés aux associations de la commune pour lesquelles un manque est signalé ;
- une partie du terrain pourrait accueillir des logements (..... logements) notamment pour les personnes âgées en raison de la proximité du restaurant scolaire pour les repas et des équipements scolaires et culturel (actions et contacts intergénérationnels)
- l'autre partie, pourrait être aménagée en espaces verts mettant en valeur le patrimoine végétal présent à forte valeur patrimoniale et ayant vocation à accueillir des manifestations culturelles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — INTÉGRATION D'UN PÉRIMÈTRE DE RÉALISATION À LA CONVENTION PROJET

Le secteur du « Bois Baudron » indiqué sur la carte annexée (annexe n°2) est identifié comme périmètre de réalisation foncière.

Les autres dispositions de la convention CP 79 – 14 – 013 demeurent inchangées

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 assurera le lancement en partenariat 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 du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

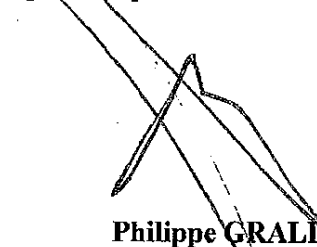
Fait à **Poitiers, le 20 NOV, 2014** le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Mauzé-Thouarsais
représentée par son Maire,



Bernard PAENEAU

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° 2014/68 en date du 27 octobre 2014.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 – 14 – 013

Annexe n°2 : périmètre de réalisation foncière

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle EPF – Mauzé Thouarsais n° CP – 79 – 14 - 013
Novembre 2014

3

commune de
MAUZÉ-THOUARSAIS
RIGNÉ

un jour ou l'autre



CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 14 - 013
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Mauzé-Thouarsais, dont le siège est — 3, place de la Mairie 79100 MAUZÉ-THOUARSAIS — représentée par son Maire, Monsieur Bernard PAINÉAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 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 à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-46 en date du 23 Septembre 2014,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de Mauzé-Thouarsais a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Ville de Mauzé-Thouarsais

Mauzé-Thouarsais est une commune rurale de 2 140 habitants, située au nord des Deux-Sèvres, à 8 kilomètres au sud-ouest de Thouars, membre de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Pôle d'attraction secondaire de la deuxième couronne de Thouars, la commune bénéficie d'un tissu économique et associatif très riche avec notamment :

- deux entreprises industrielles : Sothoform et les carrières ROY ;
- 42 artisans et commerçants
- de nombreux équipements et services, dont un pôle santé avec une pharmacie

Depuis une dizaine d'années, la Commune s'est engagée dans une démarche d'aménagement du centre bourg, afin d'améliorer le dynamisme, la convivialité et la sécurité de ce centre bourg avec notamment :

- Construction d'une nouvelle salle des fêtes de 800 places ;
- Réhabilitation d'un ensemble bâti dégradé permettant l'installation d'un commerce et la construction de 7 logements sociaux dont 6 adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- Réhabilitation en cours du bâtiment de l'ancienne épicerie permettant l'installation d'un commerce et la construction de 2 logements.

Aussi, la Commune souhaite poursuivre cet effort de reconquête du bourg en s'attachant tout particulièrement à renforcer les liaisons entre les deux pôles distants d'environ 450 mètres autour desquels s'organise ce bourg :

- un centre bourg regroupé autour de la place de la mairie, avec la salle des fêtes, des commerces, des services et les logements adaptés pour les personnes
- un pôle « sportif et culturel » regroupant notamment l'école (8 classes), le restaurant scolaire, un jardin d'enfants, le complexe sportif (gymnase, stades de foot, terrains de tennis).

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 Communes, 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 Communes ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les Communes 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 Communes 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 Communes et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Commune 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 Communes, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les Communes.

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

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières et de préféabilité en vue de la cession ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Commune ;
- ◆ 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. À cet égard, dans le cas où la Commune percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Commune s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Commune pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au bourg (carte en annexe n° 1).

La Commune s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Les études nécessitent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Commune.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés
- PLU

Au vu des réflexions déjà engagées par la Commune, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier. La Commune a notamment déjà identifié un site potentiellement mutable sur lequel des opérations de constructions de logements et d'équipements, notamment scolaires pourraient être envisagés. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études de besoins et des études préalables devront être réalisés. L'EPF a cependant toujours la possibilité de se porter acquéreur en urgence selon les dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

Le site identifié correspond à un ensemble bâti de 2,50 hectares environ contigus à l'école actuelle en proximité immédiate des équipements culturels et sportifs actuels permettant le développement d'un projet alliant, enfance/ jeunesse, habitat et loisirs. Par ailleurs le bâti de caractère avec l'ancien château, les dépendances et également les murs de pierres sèches qui délimitent la propriété, mériteraient d'être conservés et mis en valeur.

Le projet actuel de la Commune est celui d'un « pôle sportif et culturel » :

- Le bâtiment de 270 m² au sol mitoyen avec l'école serait dédié aux activités scolaires, périscolaires et culturelles permettant de remédier à l'absence d'espaces propres aux activités périscolaires et à l'inadéquation du centre de loisirs actuel, installé à Rigné dans des locaux non adaptés à cette activité (son déplacement à proximité du centre bourg et au sein des équipements sportifs serait un avantage)
Une médiathèque pourrait également voir le jour dans ces locaux.
- les dépendances d'environ 240 m² pourraient abriter des locaux destinés aux associations de la commune pour lesquelles un manque est signalé ;
- une partie du terrain pourrait accueillir des logements, notamment pour les personnes âgées en raison de la proximité du restaurant scolaire pour les repas et des équipements scolaires et culturel (actions et contacts intergénérationnels)
- l'autre partie, pourrait être aménagée en espaces verts mettant en valeur le patrimoine végétal présent à forte valeur patrimoniale et ayant vocation à accueillir des manifestations culturelles

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

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

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

Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avenant.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Commune, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

La Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 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 SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Évolution de la convention

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

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

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

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption déléguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF. L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

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

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Commune et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Commune ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune 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 Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — LES ETUDES (REFERENTIEL FONCIER)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la Commune.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement, cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/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.

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

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

ARTICLE 6. – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Commune, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelles densifiables, fond de jardin
-

À la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

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

ARTICLE 7. – LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

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

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

CHAPITRE 3. – L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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

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 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 et la Commune 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 Commune 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 Commune s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les 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 Commune sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Commune s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Commune à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

La Commune 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 Commune constitueront conjointement le dossier de DUP.

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a. - Biens libres de toute occupation

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. 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 Commune.

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

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

10.1.c. - Mises en locations en cours de portage

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 Communes 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 foncière 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.

10.1.d. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ de l'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Commune 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 Commune 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.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune 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.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant le bien au moins une fois par trimestre, 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 Commune. Dans ce cas, la Commune assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

10.2. – Assurances

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

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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 préparation du foncier 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 dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

L'EPF, en qualité de propriétaire, 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 Commune 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 Commune 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 Commune assurera le lancement en partenariat avec la Commune des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la Commune 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 Commune 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 Commune décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

La cession à la demande de la 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 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 et par la Commune 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 Commune.

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 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 préparation du foncier pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;

- ◆ **le solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ **le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière**

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

(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Commune 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 d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- une majoration de 0,5 % des taux s'applique pour les projets ne portant pas sur des centre-bourgs anciens.

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 Commune qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les communes de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

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

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

Dans le cas contraire, la Commune ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Commune 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 Communes 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 12.2

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

ARTICLE 14. — RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Commune 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers, le 11/10/14 en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Mauzé-Thouarsais
représentée par son Maire,



Bernard PAINEAU

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° 2014/54 en date du 23 Septembre 2014.

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

R75-2017-03-13-019

B 2017-09 Approbation du projet : Convention relative à l'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF (86)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017- 9

**Approbation du projet : Convention relative à l'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la Communauté
d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF (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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°86-14-06 signée le 05 novembre 2014, entre la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


Le Préfet,
Pierre DARTOUE

10 3 MARS 2017

125

126

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention relative à l'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF (86)

La commune d'Archigny fait partie de la Communauté d'Agglomération du pays Châtelleraudais. La commune souhaite renforcer l'attractivité de son centre-bourg et notamment favoriser l'installation de jeunes ménages sur la commune en leur proposant une offre de commerces et de services attractive. En favorisant le réinvestissement des commerces, la commune poursuit notamment l'objectif de revitaliser son centre-bourg.

Par ailleurs, la collectivité a également pour projet d'intervenir sur les éventuelles dents creuses du centre bourg et réduire la vacance des logements.

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg

-Montant : 250 000 €

-Durée : durée de portage de 3 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Aucun périmètre d'études défini dans la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur « vert » sur la carte. Un périmètre de veille comprenant l'ensemble du centre-bourg de la commune. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à un projet en secteur « rouge » sur la carte. Permettant le réinvestissement d'un bar restaurant vacant au cœur de bourg. La commune a identifié le bien cadastré AZ n°358 et 359 situé 30 Rue Roger Furge, en plein cœur de bourg. Il s'agit d'un ancien bar-restaurant vacant, le bien comprend également deux appartements et un terrain de 1000m².

La commune pourrait envisager de réinvestir ce bien vacant afin de trouver un nouvel exploitant pour une activité commerciale type multiservices éventuellement.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE D'ARCHIGNY

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS CHATELLERAUDAIS

ET

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

Entre

La Commune d'Archigny, dont le siège est situé – Mairie - 38 Rue Roger Furge, 86210 ARCHIGNY représentée par son maire, Monsieur Jacky ROY, 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 du Pays Châtelleraudais ..., établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, son Président, Monsieur Jean Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire ...,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ;

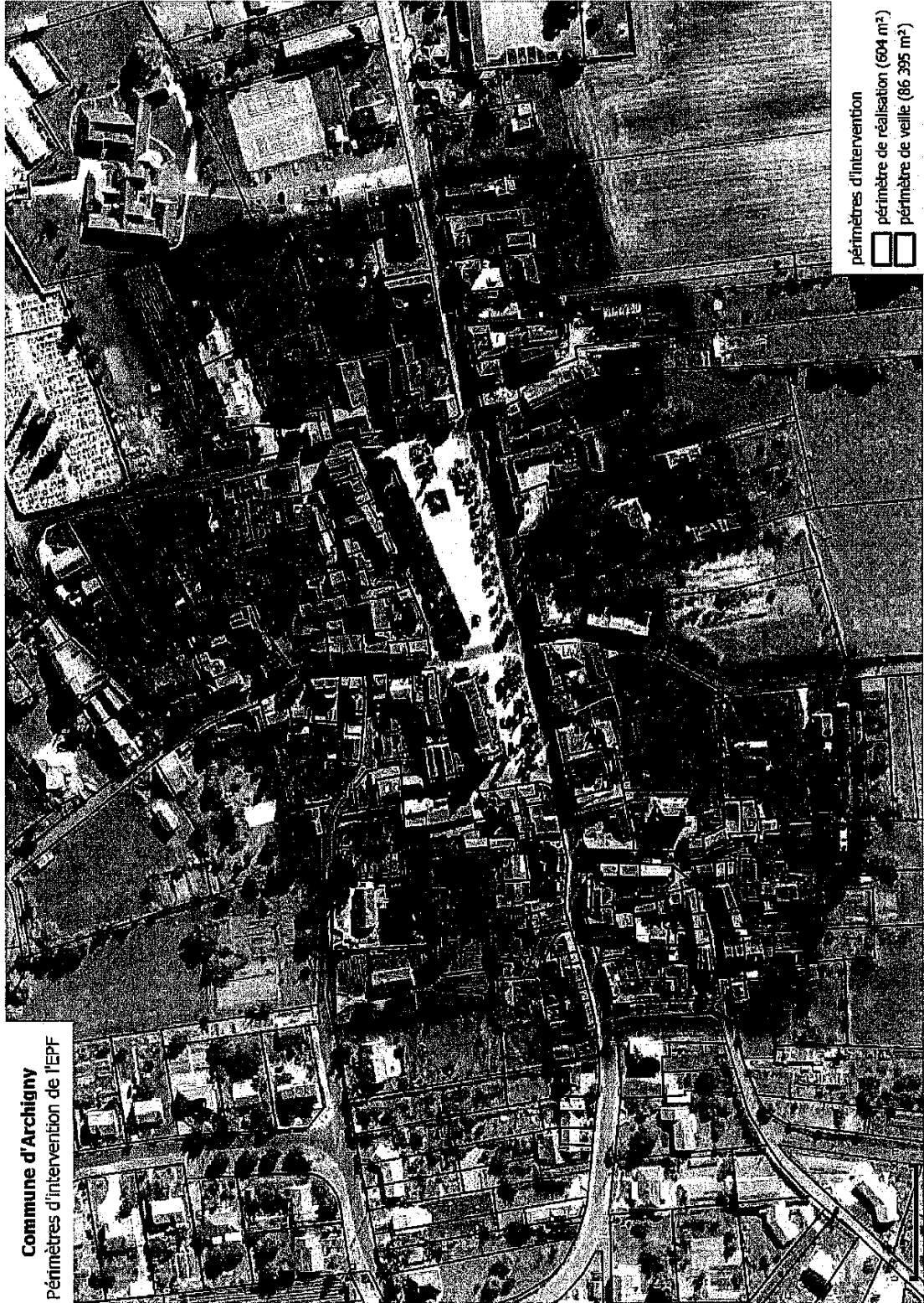
et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-..... en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune d'Archigny fait partie de la Communauté d'Agglomération du pays Châtelleraudais qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe2), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire de la 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 d'Archigny

La commune d'Archigny se situe entre les villes de Châtelleraut et de Chauvigny, à 23 kilomètres au Sud-Est de Châtelleraut et à 14 kilomètres au Nord-Est de Chauvigny. En plus de cette proximité avec ces deux pôles d'activité qui lui confère une certaine attractivité, la commune est également située à moins de 30 kilomètres de Poitiers, aire urbaine majeure de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle est à proximité immédiate de l'axe routier D 749 reliant Châtelleraut au Sud de la Vienne. Commune rurale, elle compte 1 112 habitants, en 2016, la population est sensiblement équivalente depuis 2008, puisqu'elle détenait 1 029 habitants.

Pourtant, la commune profite d'un rajeunissement de sa population, la part des 30-44 ans a augmenté de 29 individus entre 2008 et 2013, en contrepartie la part des 45-59 est passée de 21.5 à 19.2% sur la même période. Cette évolution de la population présente un enjeu majeur pour la commune qui souhaite développer son attractivité et continuer à favoriser l'installation des jeunes ménages.

La population active a augmenté passant de 599 à 657, toutefois les chômeurs représentent 9.7% de la population active en 2013 contre 4.7% en 2008.

La commune présente un parc de 495 logements en 2013, avec une construction neuve moyenne de 8 à 9 logements par an entre 2008 et 2013. L'attractivité résidentielle se porte surtout des logements de plus de 5 pièces, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2013 représente 83.2%. La vacance des logements est cependant conséquente, elle représente 9.6% de logements en 2013, d'où l'enjeu majeur de réinvestir et de revitaliser ces espaces vacants, notamment présent en centre-bourg.

La commune propose des services et des commerces de proximité, elle dispose notamment, d'une pharmacie, d'un cabinet médical, un cabinet infirmier, ainsi que deux salons de coiffure, une boulangerie, une supérette. La scolarité des enfants est assurée par la présence d'une école maternelle et une école primaire sur la commune, elles accueillent 77 élèves.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite renforcer l'attractivité de son centre-bourg et notamment favoriser l'installation de jeunes ménages sur la commune en leur proposant une offre de commerces et de services attractive. En favorisant le réinvestissement des commerces, la commune poursuit notamment l'objectif de revitaliser son centre-bourg.

Par ailleurs, la collectivité a également pour projet d'intervenir sur les éventuelles dents creuses du centre bourg et réduire la vacance des logements.

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 :

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 communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-06 signée le 05 novembre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 13 novembre 2014 et du conseil d'administration du 23 septembre 2014.

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

La communauté de d'agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- 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
- 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.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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.

Aucun périmètre d'études n'est défini dans 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.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « vert » (carte en annexe).

Un périmètre de veille comprenant l'ensemble du centre-bourg de la commune est défini dans la présente convention. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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 au secteur « rouge » (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• Projet 1 : Réinvestissement d'un bar restaurant vacant au cœur de bourg

Site : La commune a identifié le bien cadastré AZ n°358 et 359 situé 30 Rue Roger Furge, en plein cœur de bourg. Il s'agit d'un ancien bar-restaurant vacant, le bien comprend également deux appartements et un terrain de 1000m².

Projet : La commune pourrait envisager de réinvestir ce bien vacant afin de trouver un nouvel exploitant pour une activité commerciale type multiservices éventuellement.

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.

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. – DUREE DE LA CONVENTION

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

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
d'Archigny
représentée par son Maire,

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

Jacky ROY

Philippe GRALL

La Communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais
représentée par son Président,

Jean-Pierre ABELIN

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-020

B 2017-10 Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ceaux-en-Loudun, la communauté de communes du Pays Loudunais et l'EPF (86)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-10

Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ceaux-en-Loudun, la communauté de communes du Pays Loudunais et l'EPF (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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°86-15-006 signée le 20 octobre 2015 entre la communauté de communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la commune de Ceaux-en-Loudun, la communauté de communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

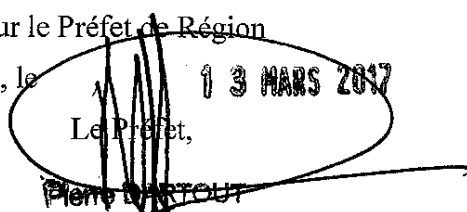


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


13 MARS 2017
Le Préfet,
Pierre DARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ceaux-en-Loudun, la communauté de communes du Pays Loudunais et l'EPF (86)

La commune de Ceaux-en-Loudun fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL). Pour redynamiser son centre-bourg et maintenir son offre en équipements et en commerces de proximité, la Commune a identifié deux fonciers en cœur de bourg.

Le premier foncier est un bar-restaurant qui a fermé. La commune souhaite réinvestir ce bâti afin de favoriser l'installation d'un nouveau commerce et de permettre la remise en occupation du logement situé à l'étage du bâtiment.

Le second foncier est un bâtiment dégradé situé à l'avant de la salle des fêtes de la mairie. La commune souhaite aménager le site afin de permettre l'extension de la salle des fêtes communale.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg

-Montant : 200 000 €

-Durée : durée de portage de 4 ans à compter de la première acquisition.

-Périmètres :

Périmètre d'études : Aucun périmètre d'études défini dans la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg. Le périmètre de veille a été établi en concertation avec la DTT de la Vienne, il a été décidé d'enlever de ce périmètre une zone inconstructible, située à l'ouest, qui n'avait donc pas lieu d'être.

Périmètre de réalisation : Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :** parcelles D n°1607, 1608, 1609, situées au 1 rue du Stade. Il est prévu d'installer un commerce de proximité (bar restaurant, tabac, épicerie, etc...) dans des cellules commerciales vacantes, et de permettre la remise en état de logements en étage.

- **Projet 2** : parcelle D n°1613, située au 5 rue de la Mairie. Le site actuel, comprenant un bâtiment dégradé, sera aménagé pour permettre l'extension de côté rue de la mairie de l'actuelle salle des fêtes, située sur la parcelle voisine.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°86-17-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
DE LA VILLE DE CEAUX-EN-LOUDUN**

ENTRE

LA COMMUNE DE CEAUX-EN-LOUDUN

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS LOUDUNAIS

ET

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

Entre

La Commune de Ceaux-en-Loudun, dont le siège est situé 1 place de l'Eglise – 86200 CEAUX-EN-LOUDUN, représentée par son maire, Monsieur Henri VILLAIN, 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 de Communes du Pays Loudunais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 2 rue Fontaine d'Adam - 86201 LOUDUN, représentée par son Président, Monsieur Joël DAZAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,
Ci-après dénommée « **la CCPL** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-..... en date du 28 février 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Commune de Ceaux-en-Loudun (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (1 775 m²)
□ périmètre de veille (5 ha)

PRÉAMBULE

La commune de Ceaux-en-Loudun fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente, afin d'assister à leur demande la CCPL 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'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, du commerce et de la reconquête de centre-bourgs.

La Commune de CEAUX-EN-LOUDUN :

La commune de Ceaux-en-Loudun est située au nord-ouest du département de la Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine. Située à 10 km seulement de Loudun, elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais.

La commune compte 604 habitants en 2013. Elle bénéficie d'une croissance démographique depuis les années 2000, portée notamment par un solde migratoire positif, après avoir connu une baisse globale de population au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle.

Elle fait actuellement face à un phénomène de vieillissement de sa population, avec un taux de personnes de plus de 60 ans de 29% en 2013, ce qui soulève des questions en termes de proximité de services.

Le parc de logements de la commune se caractérise par son ancienneté, avec 53% de logements construits avant 1945, et comporte quelques biens dégradés. Le taux de vacance, en augmentation ces dernières années, représente quant à lui 10,1% du parc de logements.

Le bourg de la commune possède par ailleurs quelques commerces dont certains ont fermé ou vont fermer à court terme. Ces fonciers commerciaux, ainsi que les logements souvent situés aux étages des bâtiments, font aujourd'hui office d'opportunités pour la redynamisation du centre-bourg.

Le Projet de la Commune :

Pour redynamiser son centre-bourg et maintenir son offre en équipements et en commerces de proximité, la Commune a identifié deux fonciers en cœur de bourg.

Le premier foncier est un bar-restaurant qui a fermé. La commune souhaite réinvestir ce bâti afin de favoriser l'installation d'un nouveau commerce et de permettre la remise en occupation du logement situé à l'étage du bâtiment.

Le second foncier est un bâtiment dégradé situé à l'avant de la salle des fêtes de la mairie. La commune souhaite aménager le site afin de permettre l'extension de la salle des fêtes communale.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

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 :

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 CCPL rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-15-006 signée le 20 octobre 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 septembre 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 dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en 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

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg (carte en annexe).

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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

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 règlementaires et financières.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• **Projet 1 :**

Site : parcelles D n°1607, 1608, 1609, situées au 1 rue du Stade.

Projet : il est prévu d'installer un commerce de proximité (bar restaurant, tabac, épicerie, etc...) dans des cellules commerciales vacantes, et de permettre la remise en état de logements en étage.

• **Projet 2 :**

Site : parcelle D n°1613, située au 5 rue de la Mairie.

Projet : le site actuel, comprenant un bâtiment dégradé, sera aménagé pour permettre l'extension de côté rue de la mairie de l'actuelle salle des fêtes, située sur la parcelle voisine.

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 MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € HT).

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

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. – DUREE 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Ceaux-en-Loudun
représentée par son Maire,

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

Henri VILLAIN

Philippe GRALL

La Communauté de Communes
du Pays Loudunais
représentée par son Président,

Joël DAZAS

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/..
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-021

B 2017-11 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au « SCPU Angoulême 2020 » entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF (16)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017- *M*

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au « SCPU Angoulême 2020 » entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF (16)

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°16-09-001 signée le 18 mars 2010 entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes,

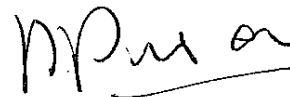
Vu la convention opérationnelle n°CCP n°16-12-019 signée le 29 mars 2013, entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 21/03/2014 et un avenant n°2 signée le 04/01/2016

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 Avenant n°3 à la convention n°16-12-019 entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

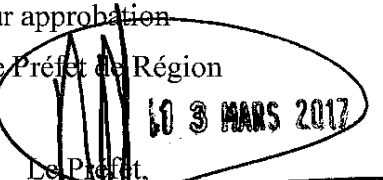


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


Le Préfet,
Pierre DORTOUT

10 3 MARS 2017

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au « SCPU Angoulême 2020 » entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF (16)

Ce projet d'avenant n°3 concerne la convention opérationnelle n°CCP n°16-12-019 signée le 29 mars 2013, entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 21/03/2014 et un avenant n°2 signée le 04/01/2016 à vérifier, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : Schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020

-Signature initiale : 29 mars 2013

-Durée : 4 ans, échéance au 29 mars 2017

-Montant maximal : 6 000 000,00 €

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Ceci s'insère dans la continuité des projets engagés sur la ZAC gare avec la sortie prochaine des opérations Rue Jean Didelon et Rue Amiral Renaudin qui devraient se voir bientôt concrétisées.

Pour se faire, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur l'îlot du Port rue de Bordeaux à Angoulême, notamment à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016.

Suite à cette occasion, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition dès le mois de juin 2016 qui viennent de s'achever début 2017. Ce foncier est donc maintenant prêt à l'emploi, ce qui va permettre de lancer prochainement des appels à projets à destination des promoteurs, afin de développer sur ces sites d'importants projets de logements

L'EPF se heurte néanmoins à des blocages dans ses négociations sur deux emprises très dégradées situées à des points stratégiques de ce quartier. L'EPF a donc actuellement recours à l'utilité publique déclarée par Monsieur le Préfet de département de la Charente pour s'assurer de la maîtrise totale des terrains Et mène actuellement la procédure de fixation judiciaire du prix suite à la notification faite aux propriétaires des ordonnances d'expropriation.

A travers ce projet, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier.

Pour cette intervention foncière, il est prévu de constituer des entités foncières à taille suffisante pour lutter contre le morcellement actuel afin de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces, d'activités économiques et de bureaux dans un quartier doté d'une qualité paysagère et patrimoniale qui constituent des atouts importants pour le renouvellement de la ville et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Il est ainsi question de lutter contre tous les risques de sécurité publique et de salubrité et éviter la multiplication des squats.

L'ensemble de ces sites constituent des emprises foncières nécessaires au renouvellement urbain et contribuent ainsi au dynamisme et à l'attractivité de la ville d'Angoulême, cœur de l'agglomération.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et la Ville d'Angoulême définit en son article 4, les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille et de réalisation foncière. Un avenant a été signé le 21 mars 2014 afin d'intégrer au périmètre de convention plusieurs parcelles en vue de la maîtrise foncière appartenant à l'ilot Barrouilhet puis un second avenant qui a permis d'intégrer plusieurs immeubles situées rue de Bordeaux. Au regard de l'avancement des études réalisées, un nouvel avenant est nécessaire afin d'ajouter dans le périmètre de veille foncière un site sur la rue de Bordeaux, et prolonger la durée de la convention dont l'échéance est actuellement le 29 mars 2017. A ce stade, l'ensemble des dépenses engagées est de 1 267 662,40 €. Un appel à projet est en cours d'élaboration afin de permettre de retenir un ou plusieurs opérateurs sur des emprises cohérentes du foncier maîtrisé rue de Bordeaux.

Description de l'avenant :

-Objet : Schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020

-Montant : inchangé

-Echéance : au 31 décembre 2020

-Périmètres :

périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte. Il intègre une parcelle située Rue de Bordeaux qui représente un bâtiment très dégradé cadastré AH 16.



AVENANT N°3

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 12 - 019
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 09 - 001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU
« SCHÉMA DE COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

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

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire Monsieur Xavier BONNEFONT dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° _____ en date _____,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

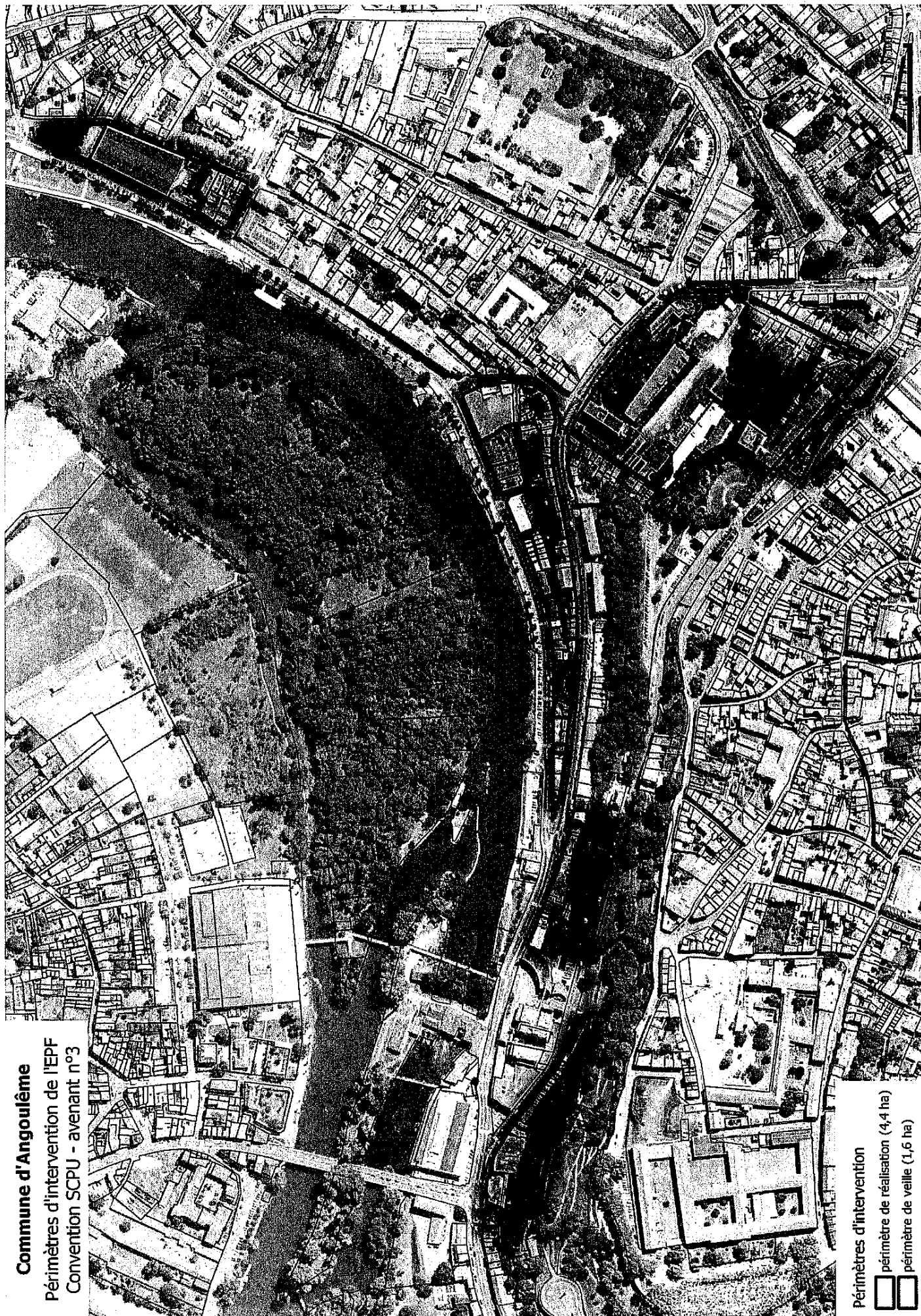
La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-Francois DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° _____ en date _____,
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

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, 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 2017- en date du 28 février 2017,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part



Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention SCPU - avenant n°3

Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (4,4 ha)
□ périmètre de veille (1,6 ha)

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Ceci s'insère dans la continuité des projets engagés sur la ZAC gare avec la sortie prochaine des opérations Rue Jean Didelon et Rue Amiral Renaudin qui devraient se voir bientôt concrétisées.

Pour se faire, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur l'îlot du Port rue de Bordeaux à Angoulême, notamment à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016.

Suite à cette occasion, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition dès le mois de juin 2016 qui viennent de s'achever début 2017. Ce foncier est donc maintenant prêt à l'emploi, ce qui va permettre de lancer prochainement des appels à projets à destination des promoteurs, afin de développer sur ces sites d'importants projets de logements

L'EPF se heurte néanmoins à des blocages dans ses négociations sur deux emprises très dégradées situées à des points stratégiques de ce quartier. L'EPF a donc actuellement recours à l'utilité publique déclarée par Monsieur le Préfet de département de la Charente pour s'assurer de la maîtrise totale des terrains Et mène actuellement la procédure de fixation judiciaire du prix suite à la notification faite aux propriétaires des ordonnances d'expropriation.

A travers ce projet, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier.

Pour cette intervention foncière, il est prévu de constituer des entités foncières à taille suffisante pour lutter contre le morcellement actuel afin de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces, d'activités économiques et de bureaux dans un quartier doté d'une qualité paysagère et patrimoniale qui constituent des atouts importants pour le renouvellement de la ville et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Il est ainsi question de lutter contre tous les risques de sécurité publique et de salubrité et éviter la multiplication des squats.

L'ensemble de ces sites constituent des emprises foncières nécessaires au renouvellement urbain et contribuent ainsi au dynamisme et à l'attractivité de la ville d'Angoulême, cœur de l'agglomération.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et la Ville d'Angoulême définit en son article 4, les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille et de réalisation foncière. Un avenant a été signé le 21 mars 2014 afin d'intégrer au périmètre de convention plusieurs parcelles en vue de la maîtrise foncière appartenant à l'îlot Barrouilhet puis un second avenant qui a permis d'intégrer plusieurs immeubles situées rue de Bordeaux. Au regard de l'avancement des études réalisées, un nouvel avenant est nécessaire afin d'ajouter dans le périmètre de veille foncière un site sur la rue de Bordeaux, et prolonger la durée de la convention dont l'échéance est actuellement le 29 mars 2017. A ce stade, l'ensemble des dépenses engagées est de 1 267 662.40 €. Un appel à projet est en cours d'élaboration afin de permettre de retenir un ou plusieurs opérateurs sur des emprises cohérentes du foncier maîtrisé rue de Bordeaux.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 4, et 16.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF, et des modalités de réalisation d'études et de travaux de remise en état qui ont évolué dans le cadre du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Il est ajouté à l'article 4 les parties suivantes :

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte en annexe. Il intègre une parcelle située Rue de Bordeaux qui représente un bâtiment très dégradé cadastré AH 16.

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 2. — DUREE DE LA CONVENTION :

L'article 16 est complété comme suit :

Sur ce site, l'EPF a engagé des négociations amiables avec succès et la démolition des emprises situées sur l'ilot du Port a commencé au début de l'année 2016. Cela dit, certaines acquisitions ne peuvent pas se faire à l'amiable et le recours à une déclaration d'utilité publique est en cours. De plus, de nouveaux périmètres sont à maîtriser foncièrement par l'EPF Il convient donc de proroger la convention au 31 décembre 2020.

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013 et des avenants 1 et 2 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers., le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT

La Communauté d'Agglomération
de GrandAngoulême
représentée par son Président

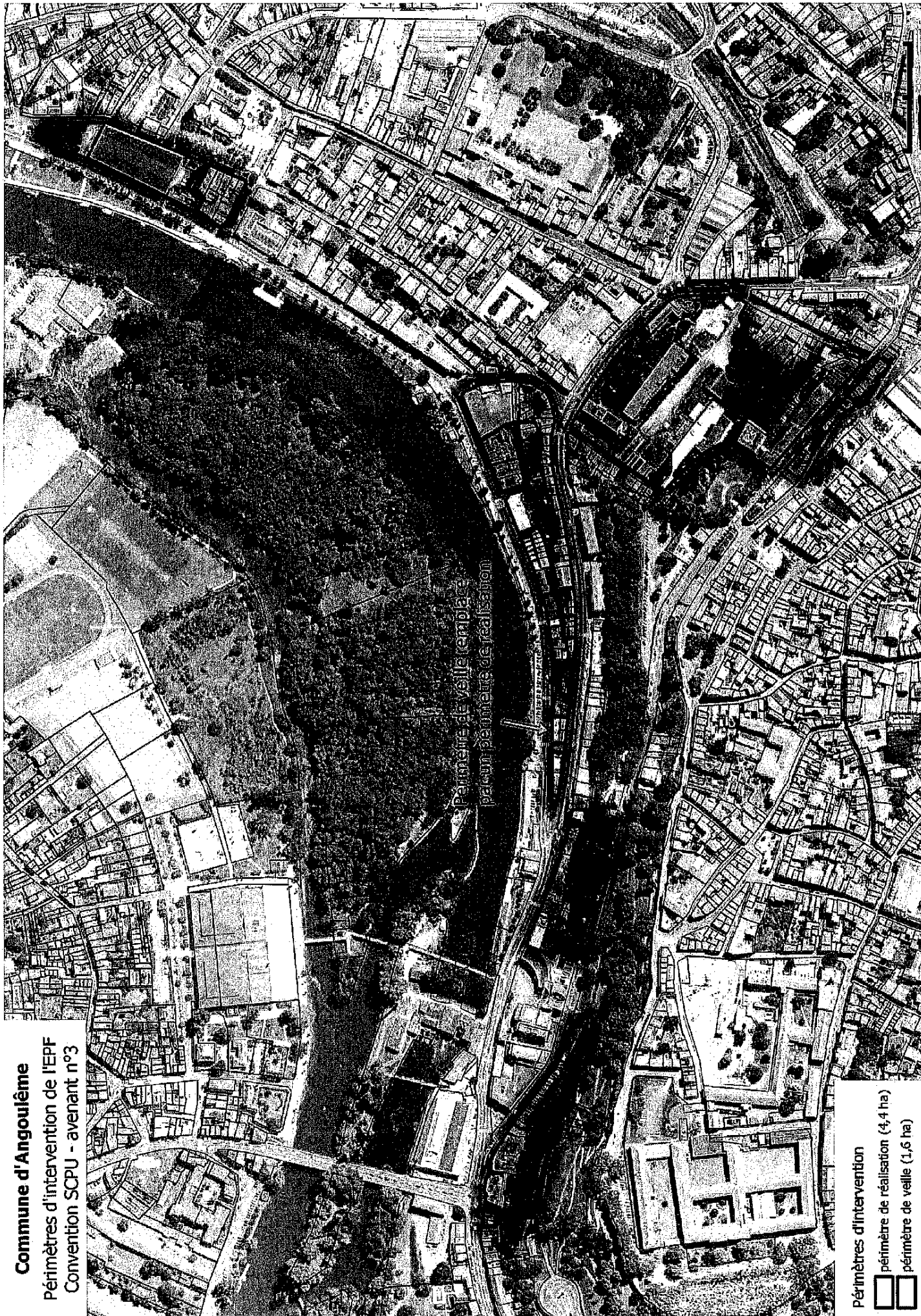
L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général

Jean-François DAURÉ

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
n° 2017/ en date du 28 février 2017.

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 – 12 – 019, avenant n°1 et 2



Commune d'Angoulême

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention SCPU - avenant n°3

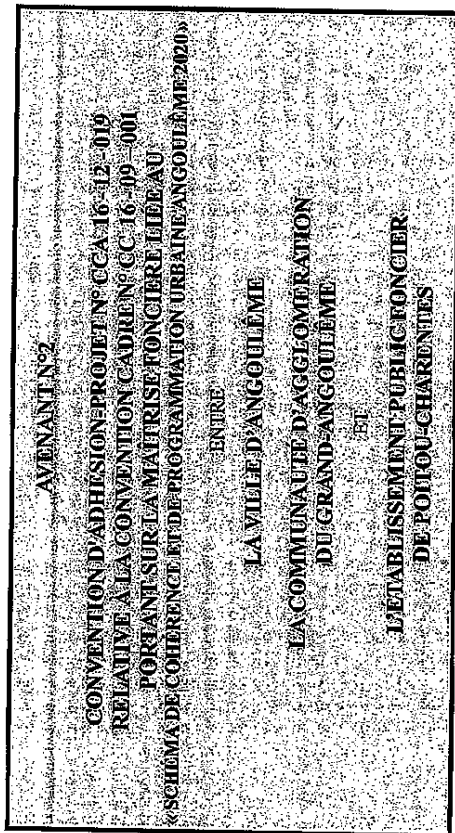
Périmètres d'intervention

- périmètre de réalisation (4,4 ha)
- périmètre de veilles (1,6 ha)



Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention SCPU - avenant n°3

Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (4,3 ha)
□ périmètre de veille (1,8 ha)



Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire Monsieur Xavier BONNEFONT dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 24 décembre 2015

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 23 décembre 2015, ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2015-55 en date du 24 novembre 2015, ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

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 débouche 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 innovations 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 hors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revenus 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.

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013, et de l'avenant du 21 mars 2014 demeurent inchangées.


Fait à Angoulême, le 04. JANVIER. 2016. en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire



Xavier BONNEFONT

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



Jean-François DAURÉ

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



Philippe GRABEL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
n° 2015/178 du 15 décembre 2015.

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 - 12 - 019, avenant n°1

Annexes n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Avenant n° 2 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - Grand'Angoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Novembre 2015



7 PG

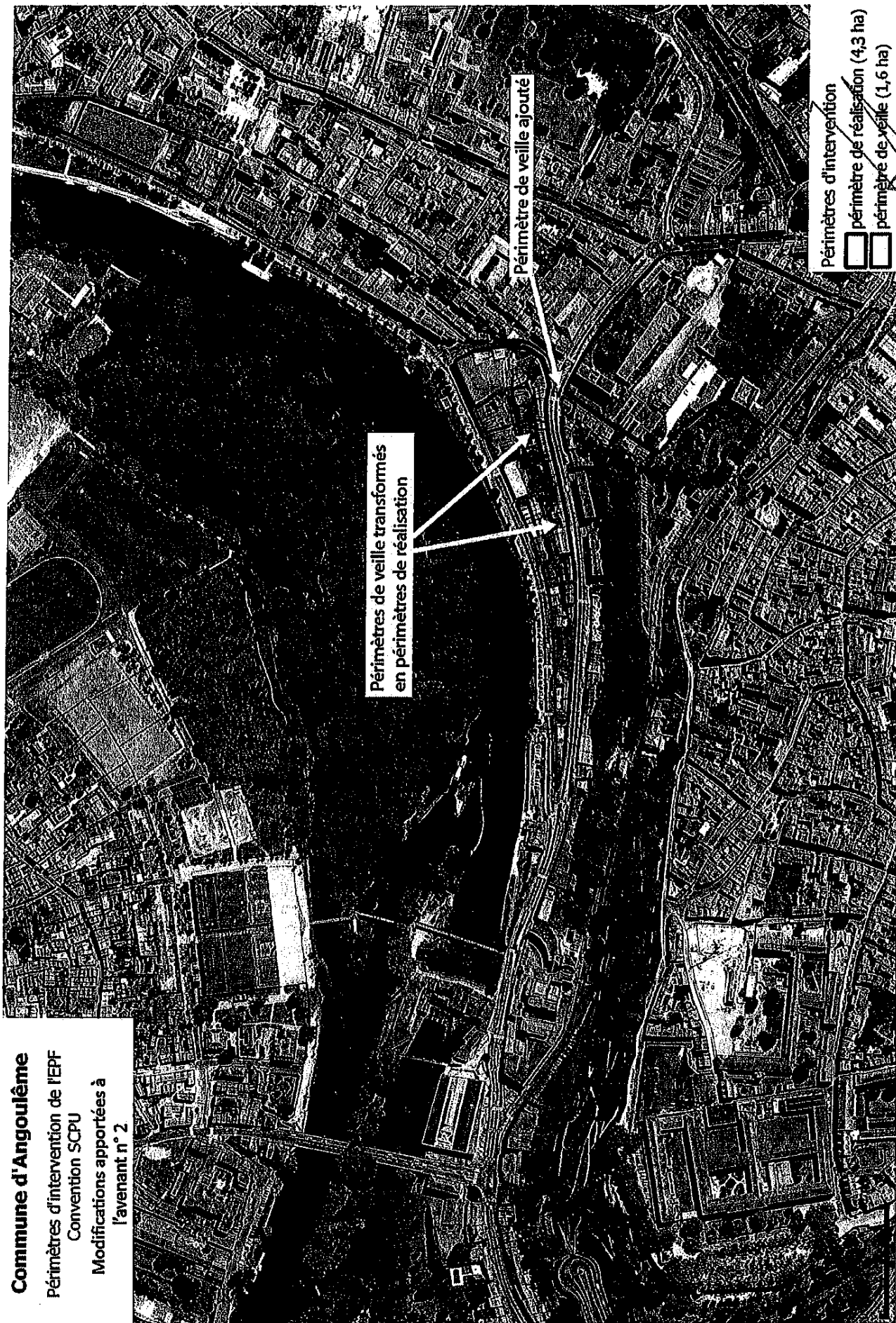
Commune d'Angoulême

Périmètres d'intervention de l'EPF

Convention SCPU

Modifications apportées à

l'avenant n° 2



Périmètres d'intervention

□ périmètre de réalisation (4,3 ha)

□ périmètre de veille (1,6 ha)

Philippe GRALL
Directeur Général

⊕ P6

Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention SCPU - Ilot du Port



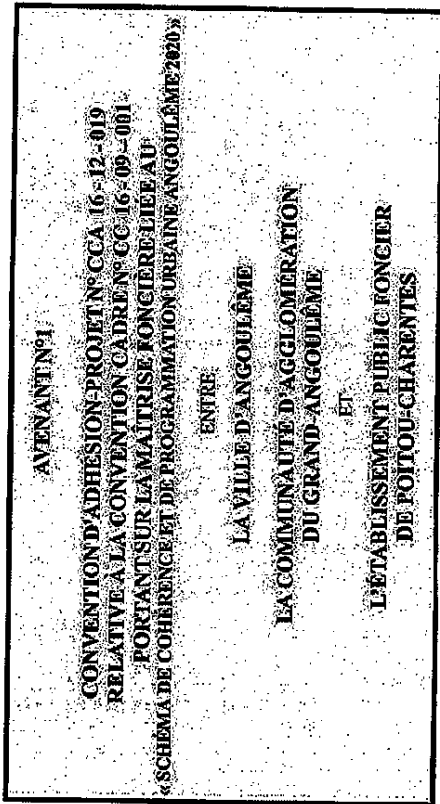
□ Périmètre de réalisation (8000 m²)
□ Périmètre de veille (6700 m²)

Philippe GRALL
Directeur Général

Handwritten signature and initials



Grand Angoulême
Communauté d'Agglomération



Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° DE 20140217-2 en date 17 février 2014, Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° 2014.02.073 en date 20 février 2014,

ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

et

d'autre part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, Établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22, Boulevard Jeanne d'Arc, 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 - 013 en date du 04 mars 2014, Ci-après dénommée « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n° 1 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16-12-019 Mars 2014

Signature TS

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier du « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », la Ville d'Angoulême et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême ont conclu avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, le 29 mars 2013 une convention d'adhésion-projet (annexe n°1).

Cette convention définit en son article 4 les secteurs d'intervention des opérations retenues et définit les périmètres de veille foncière et de réalisation foncière.

Au vu de l'avancement des études complémentaires réalisées pour la phase opérationnelle du « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », il apparaît nécessaire de procéder à l'ajustement du périmètre de réalisation foncière sur l'un des secteurs.

L'EPF souhaite également rappeler les objectifs généraux guidant son intervention.

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 et prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF.

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

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

L'EPF incite la Ville d'Angoulême à enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et l'encourage à faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À ce titre, l'EPF sera associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville 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.

Avenant n° 1 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16-12-019 Mars 2014

TS

Il s'agit de permettre également :

- d'affirmer le projet de la Ville et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier ; plan de composition, programme ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

A travers son expertise, l'EPF examinera la faisabilité du programme et conseillera la Ville dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention est modifié comme désigné sur la carte annexée au présent avenant, elle se substitue à l'annexe 3 de la convention CCA16-12-019.

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

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013 demeurent inchangées.

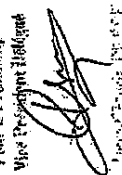
Fait à ANGOULÊME, le 04 Mars 2014, en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire
Pour le Maire, le Maire Adjoint
chargé de l'urbanisme et du logement


Frédéric SARDIN

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

Pour le Président,


Philippe ERALL

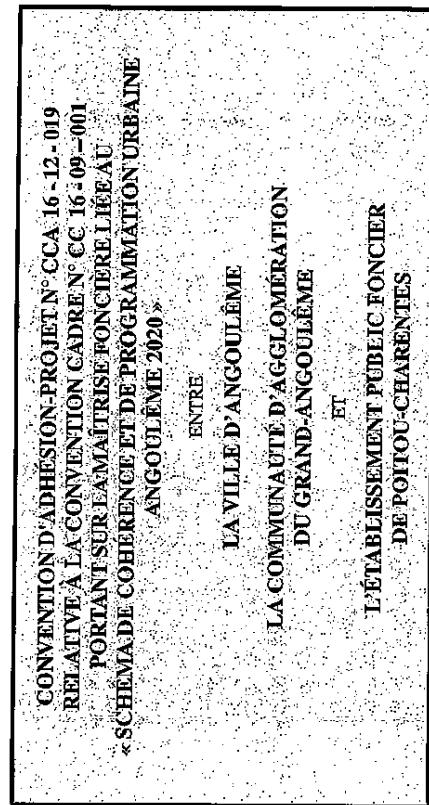
L'Etablissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
n° 2014/05 du 04 mars 2014

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 - 12 - 019

Annexes n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Avenant n°1 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - Confolentaise n° CCA 16-12-019
Mars 2014



Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42.216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° DE 2012_12_12 en date 11 décembre 2012.
Ci-après dénommée « La Ville » ;

d'une part,
La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° 2012.12.283 du 13 décembre 2012.
Ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

et

d'autre part,
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B - 2012 - 05 en date du 27 novembre 2012.
Ci-après dénommée « EPF PC » ;

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
janvier 2013

PRÉAMBULE

Le 18 mars 2010, GrandAngoulême a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à assurer la mise en œuvre du PLH 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.

Cette convention-cadre a fait l'objet d'un avenant afin d'en actualiser le contenu au regard des nouveaux documents de planification et de programmation approuvés depuis lors, et de prendre en considération l'évolution des projets dans l'enveloppe financière globale et notamment le schéma de cohérence et de programmation urbaine ANGOULÊME 2020.

Au regard des enjeux de développement et de mutation du cœur d'agglomération à court et moyen terme (arrivée de la LGV, construction du pôle d'échange multimodal, de la médiathèque, plan de déplacement urbain, bus à haut niveau de service, ...), la Ville d'Angoulême a réalisé, avec l'aide d'un prestataire, une étude urbaine sur le secteur couvrant le pied du Plateau, les quartiers de l'Houmeau, Saint-Cybard, Montanzenet, et les rives de Charente.

Cette étude s'inscrit dans une démarche de développement durable, avec pour principaux enjeux :

- d'améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers de la ville
- de reconquérir des habitants et des activités pour lutter contre l'étalement urbain
- de valoriser les espaces naturels, en ouvrant la ville et ses quartiers vers le fleuve et ses rives en profitant de la diversité et de la qualité des sites.

Elle a fait l'objet d'une large phase de consultation et a été présentée au conseil municipal lors de sa séance du 2 juillet 2012.

Les conclusions de cette étude urbaine ont permis de définir des orientations et d'élaborer un plan guide de mise en œuvre du projet proposé dénommé « schéma de cohérence et de programmation urbaine. Angoulême 2020 ».

Parmi les préconisations majeures figurent la recombinaison des liens entre le Plateau, la gare et le fleuve Charente dans l'objectif de :

- > conforter le statut charnière entre la ville haute et la ville basse, entre le centre-ville et le fleuve
- > ouvrir le Plateau vers le fleuve en aménageant des circulations
- > proposer des fonctions complémentaires

Dans cette optique il convient :

- > d'aménager l'entrée de ville « Barrouilhet », carrefour des images (rue de Saintes- rue de Bordeaux- avenue de Cognac) afin de révéler le cœur du campus urbain, ouvrir le parc sur la ville pour recréer un lien entre ville basse et ville haute et créer un nouveau partage de l'espace public ;
- > de développer l'attractivité du fleuve en aménageant les berges de Charente : l'îlot St-Jacques et l'Îlot du Port :
 - recombinaison d'un quartier au fil de l'eau en améliorant les liens avec la ZAC GARE
 - proposer un nouveau schéma de voirie visant à une circulation apaisée et une valorisation des espaces publics
 - animer les berges en aménageant les espaces publics, supports de nouveaux usages
 - s'appuyer sur la maîtrise foncière et les enjeux patrimoniaux pour recomposer des îlots ;
- > de transformer la friche urbaine de GDF SUEZ dénommée ci-après le « site inter-quartiers » :
 - recombinaison des liens entre ville haute, gare et fleuve
 - développer un espace urbain polyvalent
 - ouvrir le plateau sur la Charente en facilitant l'accès à la ville haute
 - proposer des fonctions complémentaires qui participent de la construction d'un fragment de ville.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
janvier 2013

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre GrandAngoulême et l'EPFF PC. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, au regard notamment de la thématique « Habitat » et de la requalification de quartiers bâtis.

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

L'étude suivie a intégré et modifié le programme initial prévisionnel d'aménagement du site GDF SUEZ, non mené à terme ; en conséquence il y a lieu de résilier la convention initiale relative à ce projet et de prévoir de nouvelles modalités de mise en œuvre.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 10 - 002

Par la présente, GrandAngoulême, la Ville et l'EPFF PC d'un commun accord dénoncent et résilient la convention projet CCA 16 - 10 - 002 signée le 18/03/10 (annexe n° 1).

L'EPFF PC n'ayant acquitté aucune dépense pour l'engagement de l'opération prévue, cette résiliation ne donne lieu à aucun remboursement à l'EPFF PC de la part de la Ville.

ARTICLE 2. — L'ADHÉSION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre, modifiée par avenant n°1, n° CC 16 - 010 - 001 ci-après annexée (annexe n°2) signée le 18 mars 2010, entre l'EPFF PC d'une part et GrandAngoulême d'autre part.

ARTICLE 3. — L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ veiller au respect des objectifs de la convention- cadre partagés par GrandAngoulême, la Ville et l'EPFF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent GrandAngoulême, la Ville et l'EPFF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPFF PC, de GrandAngoulême et de la Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF PC seront revendus à La Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 4. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Ville, GrandAngoulême et l'EPFF PC retiennent les secteurs repérés en annexe n°3 comme périmètre à enjeux :

- le carrefour des Images : rue de Bordeaux/ avenue de Cognac
- l'Ilot du Port : bd Besson Bey /rue du Port Cherrier
- l'Ilot Saint Jacques : bd Besson Bey/ rue Fontaine du Lizier
- le site inter-quartiers (friche GDF SUEZ, rue de Bordeaux/ rue Léonard Jarraud/ rue Fort de Vaux).

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Janvier 2015

3

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets sur ces quatre secteurs, l'action de l'EPFF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ périmètre de veille foncière: périmètre vert délimité sur cartes en annexes
- ◆ périmètre de réalisation foncière : périmètre rouge délimité sur cartes en annexes.

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°3bis).

Il est précisé que l'EPFF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu que l'unité foncière a 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 5. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

5.1. Les engagements des partenaires

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

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

5.2. Les engagements de la Ville

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

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues figurant en annexe n°4;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2012 : études de conception urbaine (réalisées et présentées au conseil municipal le 2 juillet 2012)
 - 2013 : études et montages des outils opérationnels
 - 2014 : élaboration des dossiers de réalisation
 - 2015 : début des travaux
- ◆ déléguer à l'EPFF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention et sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPFF 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 ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 4, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPFF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Janvier 2015

4

opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'IEFF PC ;

- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'IEFF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'IEFF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou en présence de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'IEFF PC et GrandAngoulême peuvent demander la résiliation de la présente convention.

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

Dès lors, qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville 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 Ville respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Ville dédommagera l'IEFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la réimposition des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

5.3. L'engagement de l'IEFF PC

L'IEFF PC assurera en collaboration avec la Ville :

- ◆ 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 8 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la remise des biens à la Ville ou à l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à GrandAngoulême et à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'IEFF PC dans le cadre de la présente convention.

5.4. L'engagement de GrandAngoulême

GrandAngoulême s'engage à :

- ◆ transmettre l'ensemble des données et informations nécessaires à l'IEFF PC pour la réalisation de sa mission ;
- ◆ informer l'IEFF PC concernant une éventuelle évolution réglementaire de la politique locale en matière d'aménagement du territoire et de l'habitat.

ARTICLE 6. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'IEFF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront notamment 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'IEFF PC pourra également conseiller et accompagner la Ville dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de ces études devra permettre :

- > d'affiner les études pré-opérationnelles menées par la Ville pour le projet communal défini par le schéma de cohérence et de programmation urbaine,
- > de confirmer le 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) des documents d'urbanisme.

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'IEFF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant que l'application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'IEFF 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'IEFF PC transmettra à la Ville les copies des attestations de signature dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

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

7.1. L'acquisition amiable

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

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

L'IEFF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Ville ou de la personne qu'il (elle) aura désignée à cet effet, sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Ville s'engage à donner ses réponses au plus tard 15 jours après avoir été saisie par courrier ou par courriel. À défaut, l'IEFF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

7.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Ville délèguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 de Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'exécute de manière totale sur les périmètres d'intervention.

La Ville :

- ◆ fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le délèguera à l'EPFF PC sur les périmètres de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPFF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'alléger (DLA) concernant un bien relevant des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions. Pour les biens à acquérir la Ville indiquera à l'EPFF PC la nécessité de saisir France Domaine.
- ◆ communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DLA, l'EPFF PC, au vu des informations transmises par la Ville, sollicite si nécessaire l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Ville pour validation en connexité 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 Ville ou son représentant dûment habilité.

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

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

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

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

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF PC, en partenariat avec la Ville 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'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'EPFF PC constituera le dossier d'enquête préalable et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville prendra à sa charge la réservation des salies 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 Ville et l'EPFF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

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

ARTICLE 8. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPFF PC seront prioritairement proposés à la Ville sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°5 de la présente convention.

ARTICLE 9. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF PC

Sur les périmètres définis à l'article 4, l'EPFF PC pourra réaliser, en lien avec la Ville, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologique préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 10. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

10.1. Conditions juridiques de la revente

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

La cession à la demande de la Ville 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 Ville pour la désignation de ou des cessionnaires.

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

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

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

- des dispositions de l'article 5.2 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 Ville.

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

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, la Ville dédommagera l'EPFF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 5.2 de la présente convention.

10.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville 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, 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 réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ou de sa cession ;
- ◆ 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 € ;
- ◆ les frais annuels d'actualisation ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la vente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, ...
 - Dépenses :
 - impôts, taxes et assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation en zone U, les frais annuels d'actualisation correspondent à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC.

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

⁽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 11. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Ville 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 Ville 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 Ville 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 10.2.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - Grand Angoulême n° CCA 16-12-019
janvier 2013

9

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 12. — LE DÉROULEMENT ET 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 adhésion-projet.

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

GrandAngoulême, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche sont associés au comité de pilotage de la convention cadre. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de GrandAngoulême ou son représentant et l'EPF PC en assure le secrétariat.

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

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées par GrandAngoulême 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.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

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

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

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement 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.

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 lancer 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 PPI 2009-2013.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
janvier 2013

10

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est estimé à un **une enveloppe globale plafonnée à SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (6 000 000 € 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.

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPFF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond unitaire de 10 000 € HT.

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

14.2. L'engagement financier de la Ville

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Ville s'engage à prendre en charge :

- ◆ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

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

14.3. L'engagement financier de GrandAngoulême

Conformément aux engagements pris dans la convention-cadre, la participation financière de GrandAngoulême sera appréciée 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 et de ses éventuels avenants).

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

Convention d'habilitation-projet EPFF PC – Angoulême – GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
janvier 2013

11

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans à compter de la date de signature de la présente convention, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 6 ans supplémentaires maximum.

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 Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Ville ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF 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'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'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 Ville, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition par l'EPFF PC, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois 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, puis le cas échéant feront appel au Médiateur de La République.

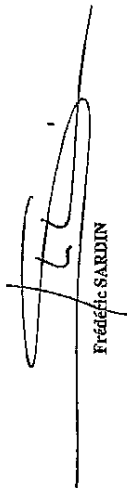
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Convention d'habilitation-projet EPFF PC – Angoulême – GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
janvier 2013

12

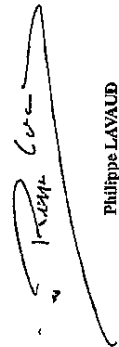
Fait à Angoulême....., le 29.12.2012... en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire
Pour le Maire, le Maire Adjoint chargé de l'urbanisme et du logement




Frédéric SARDIN

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



Philippe LAVAUD

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



Alain TOUROL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 2012 / 42 du 6 décembre 2012.

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 - 10 - 002

Annexe n°2 : Convention-cadre n° CC 16 - 10 - 001

Annexes n°3 et 3bis : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°4 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°5 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention (adhésion-projet) EPF FC - Angoulême - Grand'Angoulême - n° CCA 16 - 12 - 019
Janvier 2013

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-022

B 2017-12 Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Les Gonds et la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-12

Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Les Gonds et la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17)

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre la convention cadre signée le 9 février 2015 entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la commune de Les Gonds et la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

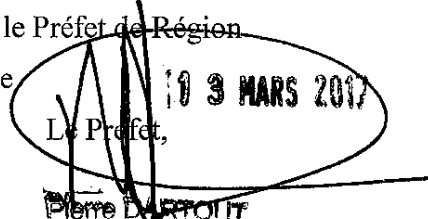


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


10 3 MARS 2017
Le Préfet,
Pierre LEROUX

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention relative à la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Les Gonds et la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17)

La commune des Gonds fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes. La Commune de Les Gonds souhaite consolider l'attractivité de son centre-bourg par des projets structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes pour des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg. A travers ces opérations, la Commune ambitionne de redéployer de l'activité commerciale en cœur de ville, de développer une offre en habitat à proximité des commerces et services communaux et d'améliorer la circulation à l'échelle du bourg.

Description de la convention :

-Objet : Centre-Bourg

-Montant : 300 000 €

-Durée : durée de portage de 5 ans à compter de la première acquisition.

-Périmètres :

Périmètre d'études : Aucun périmètre d'études défini dans la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs définis en vert sur la carte.

- **Projet 1 :** « Site du Logis ». Cette propriété de 16 775 m² est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. La collectivité souhaiterait maîtriser une partie de la voie d'accès à cette propriété qui permet aujourd'hui de desservir un parc de stationnement ainsi que des commerces et services publics. La maîtrise publique de cette voie d'accès éviterait en effet les conflits d'usage.
- **Projet 2 :** « Densification au niveau d'un secteur située rue Maurice Ravel ». Le projet consiste à réinvestir cette emprise foncière présentant des enjeux conséquents de densification de l'urbanisation. Ce site est composé de nombreuses propriétés avec de très vastes fonds de jardins. A proximité immédiate du centre bourg, derrière l'église et la place publique, la situation de ce site présente un fort potentiel pour développer une nouvelle offre en logements susceptibles notamment d'accueillir de jeunes ménages.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 :** « Secteur situé en face de la mairie » En cœur de bourg, et face à la mairie, la commune souhaiterait qu'une activité commerciale soit implantée afin de revitaliser le centre-bourg. L'enjeu est d'affirmer la polarité du centre bourg, qui attirera les ménages des opérations de logements envisagées en parallèle.
- **Projet 2 :** « site rue du Stade » Le site est localisé au Sud-Est du centre bourg, et présente de nombreux logements aménagés sans grande cohérence urbanistique. Il serait donc intéressant de venir aérer cette emprise de 9 116 m², en joignant les deux impasses de part et d'autre du site, ainsi qu'en viabilisant vers la rue Hector Berlioz.

L'intérêt est aussi d'améliorer le maillage de la voirie du bourg, afin de faciliter les connections entre les différents secteurs de la commune.

- **Projet 3 :** « Densification de l'urbanisation au niveau d'une dent creuse en partie maîtrisée par la commune » La commune a engagé depuis la fin des années 2000 la maîtrise foncière d'une vaste dent creuse localisée rue du stade. A terme, la collectivité veut développer un lotissement en densification de l'urbanisation sur ce périmètre, seulement, deux parcelles ne sont pas encore maîtrisées.

A ce titre, la Commune sollicite l'EPF pour engager l'acquisition de ces deux parcelles afin que la maîtrise foncière de ce site soit totale.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-15-...
MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE
BOURG ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DES GONDS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES (17)

ET

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

Entre

La **Commune des Gonds** dont le siège est situé – Mairie – 9 rue Maurice Ravel 17 100 LES GONDS – représentée par son maire, Monsieur Patrick SIMON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date

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

d'une part,

et

La **Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CDA** » ;

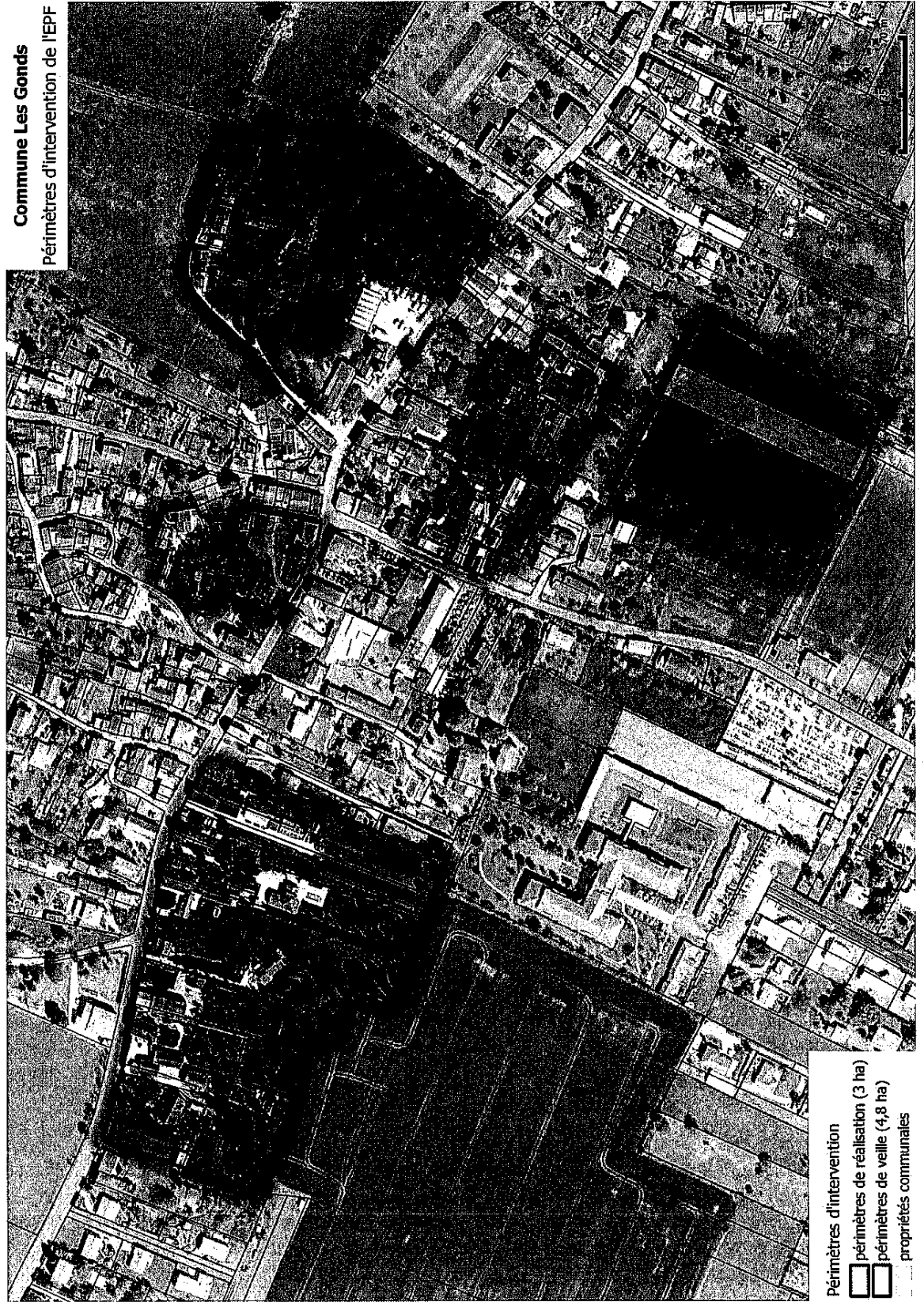
et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 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-2017- en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune des Gonds fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'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 Les Gonds

La commune de Les Gonds se situe en Charente-Maritime, dans la région Nouvelle Aquitaine, au sein de l'agglomération de la ville de Saintes. Elle s'étend sur 13 km² et profite d'une situation attractive de par sa proximité avec Saintes, mais également par sa position au creux de deux axes majeurs de communication, la N141 allant d'Angoulême à Royan, et l'A10 reliant Paris à Bordeaux. Elle bénéficie donc d'un dynamisme important au sein de ce territoire carrefour de la région.

D'une population de 1 609 habitants en 2013, elle profite d'un accroissement démographique depuis 1975 relativement constant, qui se maintient à 1,3 % sur la période 2008-2013. Cet accroissement est intégralement du au solde migratoire positif, puisque le solde naturel reste neutre. Il faut donc conforter cette attractivité que présente la commune, pour conserver le renouvellement des populations et son dynamisme démographique.

Cependant, la population reste globalement vieillissante, avec une part des plus de 60 ans qui est passée de 27% à 32% de la population totale entre 2008 et 2013.

Concernant le parc de logements, la commune comporte 815 logements en 2013, soit 46 de plus qu'en 2008. La vacance de logements reste assez faible, correspondent à 6,3% du parc de logement communal en 2013. Seulement, la majorité de ces logements vacants se situe en centre-bourg, et la construction nouvelle s'entreprind en périphérie. Il faut donc pérenniser le centre-bourg pour conserver une activité économique au cœur de la commune.

En termes d'activité, la commune est peuplée de 962 actifs, dont seulement 137 actifs travaillant au sein de la commune. Les entreprises sont essentiellement des commerces, services, construction, et industrielle, avec un total de 86 entreprises en janvier 2015.

La commune dispose en effet de nombreux commerces : artisanat du bâtiment, informatiques, Tabac, commerces alimentaires. Elle dispose aussi d'une dizaine de services de santé et d'une industrie de compagnie pétrolière.

En matière de tourisme, la commune reste encore peu développée du fait de sa situation géographique.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Les Gonds souhaite consolider l'attractivité de son centre-bourg par des projets structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes pour des opérations en en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg. A travers ces opérations, la Commune ambitionne de redéployer de l'activité commerciale en cœur de ville, de développer une offre en habitat à proximité des commerces et services communaux et d'améliorer la circulation viaire à l'échelle du bourg.

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 :

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 vente 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 signée le 9 février 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saintes du 15 décembre 2014 et du conseil d'administration de l'EPF du 9 décembre 2014.

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

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet 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.

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs définis en vert (carte en annexe).

Projet 1 : « Site du Logis »

Cette propriété de 16 775 m² est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. La collectivité souhaiterait maîtriser une partie de la voie d'accès à cette propriété qui permet aujourd'hui de desservir un parc de stationnement ainsi que des commerces et services publics. La maîtrise publique de cette voie d'accès éviterait en effet les conflits d'usage.

Les parcelles concernées sont les suivantes : section AR – parcelles 210-207-445-209-521-211-208-520-201-444.

Projet 2 : « Densification au niveau d'un secteur située rue Maurice Ravel »

Le projet consiste à réinvestir cette emprise foncière présentant des enjeux conséquents de densification de l'urbanisation. Ce site est composé de nombreuses propriétés avec de très vastes fonds de jardins. A proximité immédiate du centre bourg, derrière l'église et la place publique, la situation de ce site présente un fort potentiel pour développer une nouvelle offre en logements susceptibles notamment d'accueillir de jeunes ménages.

Les parcelles concernées sont les suivantes : section AR – parcelles 352-428-369-489-561-354-498-605-497-429-560-599-604-345-351-349-346-598-597-353-367-368.

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 au secteur en rouge (carte en annexe).

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

Projet 1 : « Secteur situé en face de la mairie »

En cœur de bourg, et face à la mairie, la commune souhaiterait qu'une activité commerciale soit implantée afin de revitaliser le centre-bourg. L'enjeu est d'affirmer la polarité du centre bourg, qui attirera les ménages des opérations de logements envisagées en parallèle.

Les parcelles concernées sont les suivantes : Section AR – Parcelles 139-143-135-712-138-137.

Projet 2 : « site rue du Stade »

Le site est localisé au Sud-Est du centre bourg, et présente de nombreux logements aménagés sans grande cohérence urbanistique. Il serait donc intéressant de venir aérer cette emprise de 9 116 m², en joignant les deux impasses de part et d'autre du site, ainsi qu'en viabilisant vers la rue Hector Berlioz. L'intérêt est aussi d'améliorer le maillage de la voirie du bourg, afin de faciliter les connections entre les différents secteurs de la commune.

Les parcelles concernées sont les suivantes : section AR – parcelles 740-457-755-532-687-455-473-754-461-306-686-757-741-756-531-743-303-571-570-307-377-462-749.

Projet 3 : « Densification de l'urbanisation au niveau d'une dent creuse en partie maîtrisée par la commune »

La commune a engagé depuis la fin des années 2000 la maîtrise foncière d'une vaste dent creuse localisée rue du stade. A terme, la collectivité veut développer un lotissement en densification de l'urbanisation sur ce périmètre, seulement, deux parcelles ne sont pas encore maîtrisées.

A ce titre, la Commune sollicite l'EPF pour engager l'acquisition de ces deux parcelles afin que la maîtrise foncière de ce site soit totale.

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 CENTS 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.

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. – DUREE 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune des GONDS
Représentée par le Maire,

La Communauté
d'Agglomération de Saintes
Représentée par son
Président,

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

Patrick SIMON

Jean-Claude CLASSIQUE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-023

B 2017-13 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-13

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

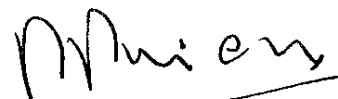
Vu la convention opérationnelle n°CP n°17-13-003 signée le 23 avril 2013, entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Pierre BARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant n°1 concerne la Convention projet n°17-13-003 signée le 23 avril 2013, entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : logements
- Signature initiale : 23 avril 2013
- Durée : 4 ans
- Montant maximal : 600 000,00 €

Initialement, la commune avait identifié divers périmètres dans le bourg nécessitant d'être réhabilités ou densifiés et un secteur situé en périphérie bénéficiant d'un emplacement réservé destiné à accueillir à moyen termes les équipements scolaires et de l'habitat, notamment de l'habitat social.

A ce jour, la nouvelle municipalité souhaite se concentrer sur deux secteurs en particulier, afin de maîtriser son développement dans une mesure compatible avec ses moyens. Il s'agit de développer un projet sur le secteur du centre équestre et assurer la veille foncière d'un autre secteur à densifier, dont les projets d'urbanisation ont tous échoué ces dernières années du fait de la complexité à sortir un projet sur ce site. L'EPF a également acquis par préemption une maison d'habitation dont le terrain a été divisé pour être valorisé par la Commune qui cherche actuellement à vendre le bien sur le marché immobilier.

S'agissant du centre équestre acquis le 13/10/2013, l'EPF porte un stock foncier de 391 000 € et des travaux de démolitions sont prévus dont le montant est estimé à 131 000 € environ. Un opérateur a fait une offre qui s'avérait dans un premier temps non concluante (300 000 €). Après négociations, ce dernier a consenti à faire un effort financier et à augmenter son offre à 342 000 €. Cette offre répond aux objectifs du cahier des charges de la consultation lancée par l'EPF en juin 2016 qui a pu être menée grâce à des études réalisées en étroite collaboration avec la Commune afin d'analyser la faisabilité d'un projet de logement. L'opérateur pourrait être définitivement retenu dès mars 2017. Pour permettre au projet de se réaliser, la Commune doit faire le choix définitif de l'opérateur afin que l'EPF puisse signer avec ce dernier une promesse de vente, et engager la démolition des bâtiments qui devrait avoir lieu en juillet 2017.

A compter du choix du promoteur, qui pourrait intervenir dès le mois de mars 2017, ce dernier déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et

démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention et de supprimer certains périmètres.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de projet. Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

Description de l'avenant :

-Objet : logements

-Montant : inchangé

-Echéance : au 31 décembre 2019 afin de mener à bien l'opération ayant lieu sur l'ancien centre équestre. Pour ce projet, un opérateur a fait une offre semblant concluante, reste à définir les modalités de cession et de projet. Il convient de proroger la convention, pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de ce dernier.

-Périmètres : La Commune et l'EPF conviennent de retenir les secteurs du « centre équestre », et du foncier « rue de la Cure » comme périmètres à enjeux. Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ✓ phase de réalisation foncière : périmètre rouge (Centre Equestre) ;
- ✓ phase pré-opérationnelle : périmètre vert (Foncier « rue de la Cure ») ;

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).



AVENANT N°1
À LA CONVENTION PROJET CP 17 – 13 – 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE
VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE
SAINT SAUVEUR D'AUNIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Saint-Sauveur d'Aunis dont le siège est Mairie place de la mairie 17540 Saint Sauveur d'Aunis représentée par son maire, Monsieur Jean LUC, 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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- ... en date du,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

1

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la réhabilitation du centre bourg, la Commune de Saint Sauveur d'Aunis a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 23 avril 2013, une convention projet (annexe n°1).

Initialement, la commune avait identifié divers périmètres dans le bourg nécessitant d'être réhabilités ou densifiés et un secteur situé en périphérie bénéficiant d'un emplacement réservé destiné à accueillir à moyen termes les équipements scolaires et de l'habitat, notamment de l'habitat social.

A ce jour, la nouvelle municipalité souhaite se concentrer sur deux secteurs en particulier, afin de maîtriser son développement dans une mesure compatible avec ses moyens. Il s'agit de développer un projet sur le secteur du centre équestre et assurer la veille foncière d'un autre secteur à densifier, dont les projets d'urbanisation ont tous échoué ces dernières années du fait de la complexité à sortir un projet sur ce site. L'EPF a également acquis par préemption une maison d'habitation dont le terrain a été divisé pour être valorisé par la Commune qui cherche actuellement à vendre le bien sur le marché immobilier.

S'agissant du centre équestre acquis le 13/10/2013, l'EPF porte un stock foncier de 391 000 € et des travaux de démolitions sont prévus dont le montant est estimé à 131 000 € environ. Un opérateur a fait une offre qui s'avérait dans un premier temps non concluante (300 000 €). Après négociations, ce dernier a consenti à faire un effort financier et à augmenter son offre à 342 000 €. Cette offre répond aux objectifs du cahier des charges de la consultation lancée par l'EPF en juin 2016 qui a pu être menée grâce à des études réalisées en étroite collaboration avec la Commune afin d'analyser la faisabilité d'un projet de logement. L'opérateur pourrait être définitivement retenu dès mars 2017. Pour permettre au projet de se réaliser, la Commune doit faire le choix définitif de l'opérateur afin que l'EPF puisse signer avec ce dernier une promesse de vente, et engager la démolition des bâtiments qui devrait avoir lieu en juillet 2017.

A compter du choix du promoteur, qui pourrait intervenir dès le mois de mars 2017, ce dernier déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention et de supprimer certains périmètres.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de projet.

2

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1

Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

L'EPF souhaite également réaffirmer les objectifs généraux guidant son intervention adoptés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI).

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

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, en 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

3

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1

- 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 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.

4

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4.

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

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

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.

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.

Une consultation doit permettre 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

5

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.

1.3 La démarche de revente

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 8.2 et 8.3 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.

8.2 Les conditions de tarification et de cession

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 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 .

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, sans plafond de 20 000€.

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

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

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les

6

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. Par ailleurs, les collectivités de moins de

3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

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

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

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

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 notamment au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2019 afin de mener à bien l'opération ayant lieu sur l'ancien centre équestre. Pour ce projet, un opérateur a fait une offre semblant concluante, reste à définir les modalités de cession et de projet.

A compter du choix de ce dernier, il déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens

7

acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de ce dernier.

Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE PERIMETRE

La Commune et l'EPF conviennent de retenir les secteurs du « centre équestre », et du foncier « rue de la Cure » (repérés en annexe n°2) comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ✓ phase de réalisation foncière : périmètre rouge (Centre Equestre) ;
- ✓ phase pré-opérationnelle : périmètre vert (Foncier « rue de la Cure ») ;

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Les autres dispositions de la convention du 23 avril 2013 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Sauveur d'Aunis
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean LUC

Philippe GRALL

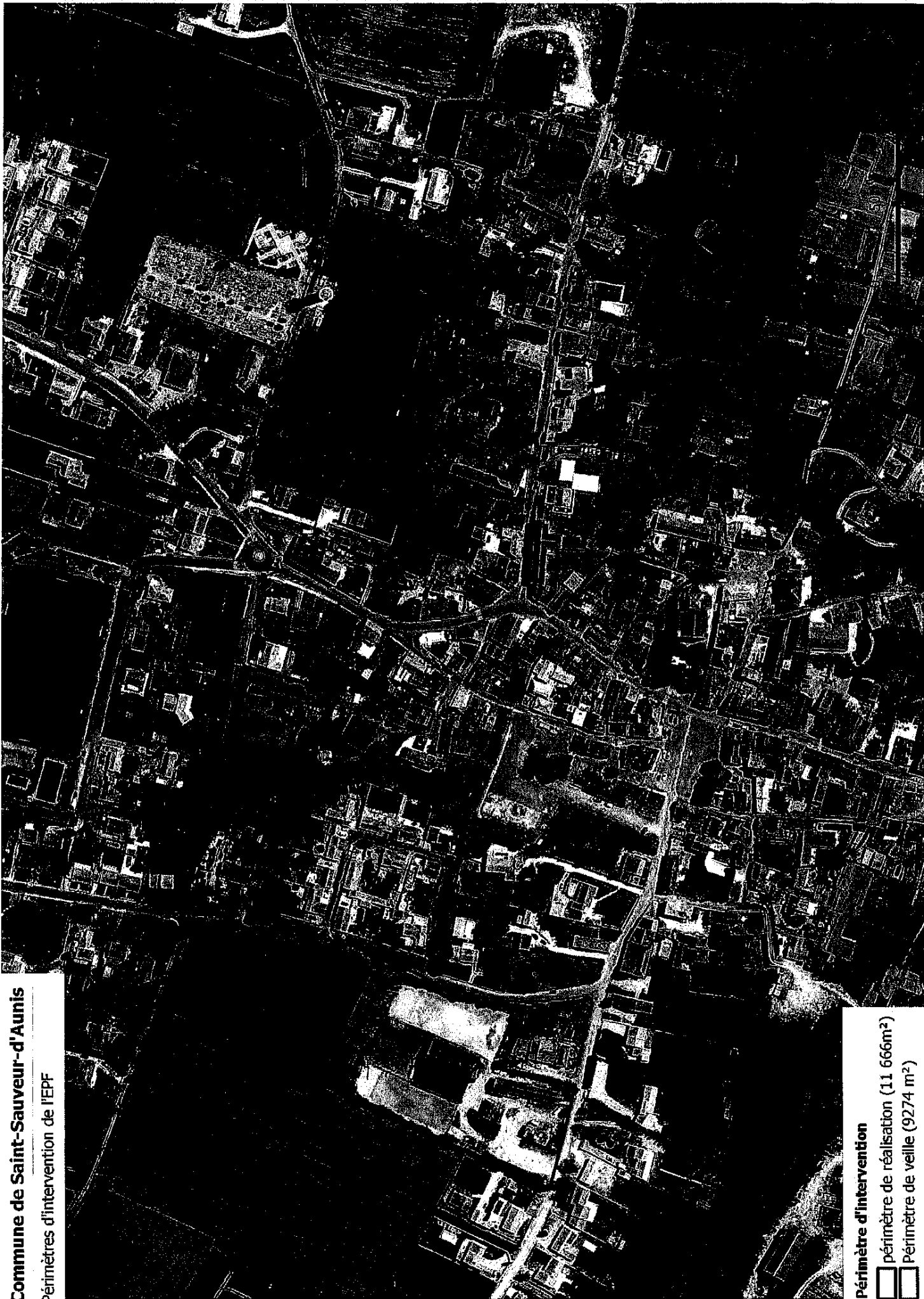
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert
BLAISON** n°2017/ du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-003
Nouveau périmètre de convention

9

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1



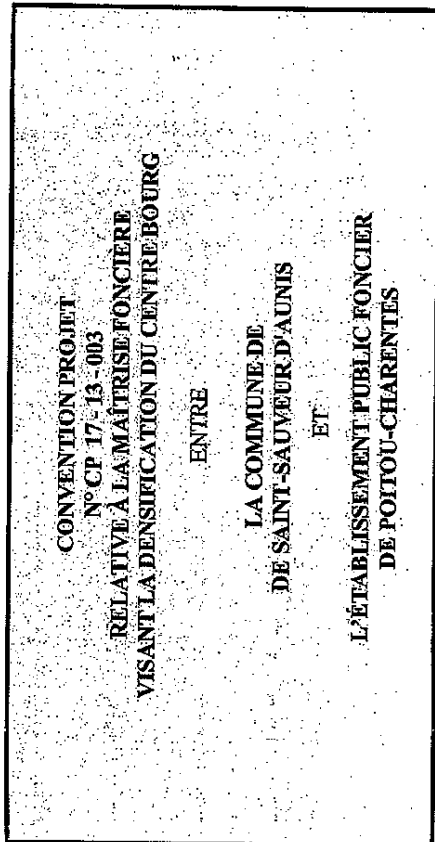
Commune de Saint-Sauveur-d'Aunis

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre d'intervention

périmètre de réalisation (11 666m²)

périmètre de veille (9274 m²)



Entre

La Commune de Saint-Sauveur d'Aunis dont le siège est Mairie place de la mairie 17540 Saint Sauveur d'Aunis représentée par son maire, Monsieur François BROSSARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 février 2013, Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOUL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2013 - 06 en date du 5 mars 2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

Handwritten initials and signature.

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

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

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

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en 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 Saint Sauveur d'Aunis

La commune de Saint Sauveur d'Aunis est située au cœur du Pays d'Aunis. Cette commune de 1 600 habitants et d'une surface de 1 966 hectares a connu dans les 10 dernières années une forte augmentation de sa population.

Desservie par la RN11 et la RD115, elle bénéficie d'un emplacement privilégié qui lui permet de développer au niveau de l'échangeur de Beaux Vallons, une zone d'activité.

Convention Projet EPF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

De nombreux services et commerces sont présents dans le bourg et participent au dynamisme du village. Les associations très actives facilitent le lien social entre la nouvelle population et les plus anciens

Le conseil municipal a engagé depuis 2010 une réflexion importante sur l'avenir de la commune en transformant le POS de 2001 en Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est approuvé depuis le 4/7/2012. Il convient maintenant de mettre en place ses choix d'aménagement et de garantir les objectifs de densité de population. Avec le soutien de la DIRECCTE et de la CCI, la commune s'apprête à lancer une opération d'envergure de son centre-bourg. Les activités économiques du bourg sont fortement impactées depuis l'installation récente d'un Carrefour Market sur la commune voisine de Ferrières et du développement des espaces commerciaux à ses alentours.

La commune a ainsi identifié divers périmètres dans le bourg nécessitant d'être réhabilités ou densifiés et un secteur situé en périphérie bénéficiant d'un emplacement réservé pour accueillir à moyen termes les équipements scolaires et de l'habitat, notamment de l'habitat social.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, au regard notamment de la densification de centres bourgs. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC.

L'EPFF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à arbaniser les dents creuses, accroître l'attractivité du bourg et son économie, développer les services de proximité, limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPFF PC s'articule sur la base des deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

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

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

Il est précisé que l'EPFF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouissant 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'EPFF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

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

3.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire l'opération, dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues densification de l'habitat, renforcer la centralité du bourg, renforcer l'attractivité du bourg pour garantir son développement économique, développer les circulations douces (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 :
 - 2013 : aménagement du centre-bourg Tranche 1 : développement offre foncière, renforcement attractivité et développement économique
 - 2014 : mise en œuvre d'une première opération d'habitat en densification
 - 2014 : requalification de l'ancien centre équestre : habitat et logement sociaux
 - 2015 : requalification d'une friche en centre bourg : développement économique, aménagement et accessibilité
 - 2015 : aménagement centre-bourg Tranche 2 - renforcement attractivité, accessibilité
 - 2015 : mise en œuvre d'une seconde opération d'habitat en densification
 - 2016 : aménagement centre-bourg Tranche 3 - renforcement attractivité, accessibilité
 - 2016 : requalification d'une friche en centre bourg : développement économique, accessibilité
- ◆ déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de présomption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

- ◆ 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 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Convention Projet EPF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

hcr
RS

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier ; plan de composition, programme, ...
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « densification 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.

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

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

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 rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre 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.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

Convention Projet EPF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPFF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPFF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

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'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 préempter et du prix à proposer.

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

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

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

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

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

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

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

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

10-1
10

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF PC

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

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

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

ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPFF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPFF 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'EPFF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

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

8.2. Détermination du prix de cession

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et 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'EPFF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
 - ◆ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
 - ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPFF 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.....

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 1 % en zone U,
- 1,5 % en zone AU (ou NA),
- 2,5 % dans les autres cas.

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel 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 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'antestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

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 86009 0800 043201 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 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 15.

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

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'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 présente convention projet.

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

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

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

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

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPFF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond de 10 000 € HT.

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

13.2. L'engagement financier de la Commune

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

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

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

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

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

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

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

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 8.2. de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation précisée 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 Saint-Sauveur d'Aunis le 23 avril 2013 en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Sauveur d'Aunis
représentée par son Maire,



François BROSSARD

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



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n°2013 / 06 en date du 11 mars 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

Convention Projet EPFPC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-024

B 2017-14 Approbation du projet : Avenant n°1 à la
convention n°17-14-011 entre la commune de
Saint-Sauvant et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-14

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-14-011 entre la commune de Saint-Sauvant et l'EPF (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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention projet n°17-14-011 signée le 1 décembre 2014, entre la commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-14-011 entre la commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Poitou-Charentes

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

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

03 MARS 2017

Le Préfet,

Pierre DARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-14-011 entre la commune de Saint-Sauvant et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la convention n°17-14-011 entre la commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 1^{er} décembre 2014, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : logements

-Signature initiale : 1^{er} décembre 2014

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 200 000,00 €

La Commune de Saint-Sauvant et l'Etablissement Public Foncier ont signé une convention opérationnelle afin que l'EPF l'accompagne dans la constitution d'emprises foncières, devant permettre la réalisation d'opérations de logements, notamment sociaux et abordables. Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la Commune et l'EPF ont engagé des études nécessaires à la définition d'un projet d'ensemble, afin d'étudier les conditions de faisabilités de projets immobiliers et d'y poursuivre son action foncière avec l'EPF.

Suite à cette étude, une propriété d'une surface de 6 290 m² a été identifiée comme pouvant être potentiellement mobilisable afin d'y réaliser une opération de logements, conformément aux projets de la Commune de Saint-Sauvant. Pour ce faire, la Commune de Saint-Sauvant a souhaité inclure cette propriété dans le périmètre de réalisation de la convention.

Il convient donc de modifier l'article 2 de la convention initiale. De plus, le périmètre d'études est étendu à l'ensemble du bourg.

Description de l'avenant :

-Objet : logements

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte. Cette emprise foncière est constituée de dix parcelles d'une surface totale de 6 290 m² situées à « L'Étang » et « Les Mottes de l'étang ». Elles sont inscrites en zone N, UP-N et Up au PLU. La grande majorité de ces parcelles sont constituées de terrains nus enfrichés, hormis la

parcelle AD n°426 correspondant à un bâtiment en ruine et la parcelle AD n°274 en partie bâtie par une maison sur deux niveaux d'une surface SHOB totale de 245 m². La collectivité souhaite réhabiliter la bâtisse afin d'y créer trois logements locatifs sociaux. Le projet prévoit également l'extension d'un parc communal concernant les parcelles non bâties. Ces parcelles viendraient donc compléter les propriétés communales attenantes afin d'accroître l'emprise de ce parc.

**VILLE DE
SAINT SAUVANT**



**AVENANT N°1
CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17-14-011**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-SAUVANT

ET

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

Entre

La Commune de SAINT SAUVANT, dont le siège est situé – Mairie – 10 rue du Marché– 17 610 SAINT SAUVANT – représentée par son maire, Monsieur Alain SERIS, 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 Conseil d'Administration n°CA-2017-XX en date du 28 février 2017,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part



Avenant N°1 - Convention opérationnelle EPF - Saint-Sauvant n° CP 17-14-011
 Février 2017

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Sauvant et l'Etablissement Public Foncier ont signé le 1^{er} décembre 2014, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle n° CP 17-14-011 (annexe 1) afin que l'EPF l'accompagne dans la constitution d'emprises foncières, devant permettre la réalisation d'opérations de logements, notamment sociaux et abordables.

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la Commune et l'EPF ont engagé des études nécessaires à la définition d'un projet d'ensemble, afin d'étudier les conditions de faisabilités de projets immobiliers et d'y poursuivre son action foncière avec l'EPF.

Suite à cette étude, une propriété d'une surface de 6 290 m² a été identifiée comme pouvant être potentiellement mobilisable afin d'y réaliser une opération de logements, conformément aux projets de la Commune de Saint-Sauvant.

Pour ce faire, la Commune de Saint-Sauvant a souhaité inclure cette propriété dans le périmètre de réalisation de la convention.

Il convient donc de modifier l'article 2 de la convention initiale. De plus, le périmètre d'études est étendu à l'ensemble du bourg. Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les articles 2.1 et 2.2 sont ainsi réécrits :

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

Ce périmètre correspond au secteur en jaune (carte page 2).

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.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (carte en annexe).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Réhabilitation d'une bâtisse pour la création de logements locatifs sociaux et création d'un parc communal.**

Site : Cette emprise foncière est constituée de dix parcelles (AD n° 268, 269, 271, 274, 275, 277, 423, 424, 425 et 426) d'une surface totale de 6 290 m² situées à « L'Etang » et « Les Mottes de l'étang ». Elles sont inscrites en zone N, UP-N et Up au PLU. La grande majorité de ces parcelles sont constituées de terrains nus enfrichés, hormis la parcelle AD n°426 correspondant à un bâtiment en ruine et la parcelle AD n°274 en partie bâtie par une maison sur deux niveaux d'une surface SHOB totale de 245 m².

Projet : La collectivité souhaite réhabiliter la bâtisse afin d'y créer trois logements locatifs sociaux. Le projet prévoit également l'extension d'un parc communal concernant les parcelles non bâties. Ces parcelles viendraient donc compléter les propriétés communales attenantes afin d'accroître l'emprise de ce parc.

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.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Sauvant
représentée par son Maire,

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

Alain SERIS

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du X XX 2017 ;

Annexe n°1 : *Convention opérationnelle n°CP 17-14-011*

Avenant N°1 - Convention opérationnelle EPF – Saint-Sauvant n° CP 17-14-011
Février 2017

4



CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT SAUVANT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de SAINT SAUVANT, dont le siège est situé - Mairie - 10 rue du Marché- 17 610 SAINT SAUVANT - représentée par son maire, Monsieur Alain SERIS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2014.
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comestable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86014-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-2014-44 en date du 23 Septembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Ville ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Ville, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de recréation de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

La Commune de SAINT SAUVANT

Saint Sauvant, commune de 514 habitants, est située à l'Est de la Charente Maritime entre Cognac et Saintes. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Saintes, Traversée par l'ancienne voie romaine de Saintes à Lyon, elle appartient depuis 2011 au réseau « Villages de Pierre et d'Eau », label initié par le Conseil général afin de promouvoir des sites exceptionnels présentant la particularité d'être situés au bord d'une étendue d'eau. La ville est aussi engagée dans une démarche de labellisation « petites cités de caractère » visant à mettre en valeur l'authenticité et la diversité du patrimoine de certaines petites communes dotées d'un bâti architectural de qualité et cohérent.

Dotée d'un cœur historique de qualité, la ville connaît une augmentation continue et maîtrisée de sa population depuis 1968. En ce sens, le PLJ en cours d'élaboration devrait renforcer cette dynamique en limitant très fortement les extensions afin notamment de favoriser la reconquête du parc ancien. La ville possède aujourd'hui plus de 7% de logements vacants essentiellement situés en cœur de bourg. 90% du parc de la Collectivité est composé de maisons entre 4 et 5 pièces. 70% de ces maisons sont occupées par leur propriétaire, 25% étant en location.

Hormis le parc des résidences principales et celui des logements vacants, le nombre de résidences secondaires est relativement important (11%) en raison du cadre de vie privilégié offert par le territoire. La ville, déjà bien engagée dans sa démarche de redynamisation de son centre bourg, souhaite poursuivre cette action par la reconquête du parc de logements vacants et dégradés venant tenir l'image générale du site.

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

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPFF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF seront reversés 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. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPFF.

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPFF.

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

Convention opérationnelle EPFF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

L'EPF s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
 - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

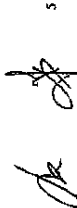
Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014



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.

Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avenant.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études). Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 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 200 000 €. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014



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

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des déformagements prévue à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

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

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

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

4.3 - Pilotage

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

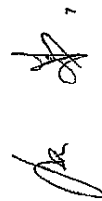
Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPFC signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT-SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014



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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est

Convention opérationnelle EPF - SAINT-SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014



articulées autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

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

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en oeuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014



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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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

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

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

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

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

La Collectivité s'engage à mettre en oeuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en oeuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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



Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

Sur les sites (s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquiescer les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'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 14. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

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

10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a. – Biens libres de toute occupation

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

11

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

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

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

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

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

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locaux 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.c. – Mises en locations en cours de portage

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 transmis par les collectivités locales ».

- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au 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 maritimes.

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...).

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

12

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

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de 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 ;
- Débrancher, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurances

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

Convention opérationnelle EPFF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 - 011
Octobre 2014

13

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, l'EPFF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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

Convention opérationnelle EPFF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 - 011
Octobre 2014

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se substituera 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 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, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

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

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

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

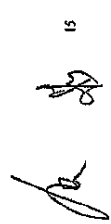
Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.



Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPFF.

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'opérateur dédommageront l'EPFF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actuation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPFF.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014



17

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

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

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Saint-Sauvant le 24.10.2014, en 3 exemplaires originaux

La Commune de
SAINT SAUVANT
représentée par son Maire,



Alain SERIS

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général



Philippe GRALL

Convention opérationnelle EPFF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

18

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/52 en date du 23 Septembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre

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

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

Convention opérationnelle BFF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

19

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-025

B 2017-15 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-12-007 de requalification du centre bourg entre la commune d'Esnandes et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-*KS*

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-12-007 de
requalification du centre bourg entre la commune d'Esnandes et l'EPF (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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

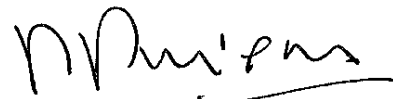
Vu la convention projet n°17-12-007 signée le 25 juin 2012 entre la commune d'Esnandes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-12-007 entre la commune d'Esnandes et l'EPF de Poitou-Charentes

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

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

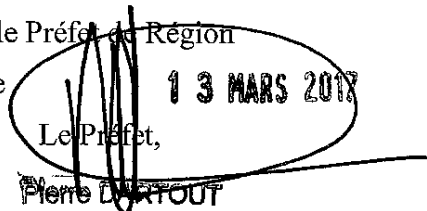


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


13 MARS 2017
Le Préfet,
Pierre DARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-12-007 de requalification du centre bourg entre la commune d'Esnandes et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la convention projet n°17-12-007 entre la commune d'Esnandes et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 25 juin 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : logements

-Signature initiale : 25 juin 2012

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 1 700 000,00 €

La commune d'Esnandes (2 040 habitants environ), dès son plan de référence d'Octobre 1987 et dans son PLU approuvé le 25 juin 2010, a affirmé la volonté de maîtrise de l'évolution de son territoire.

Ce territoire contraint de 740 ha dont plus de la moitié en zone de marais littoral, a été géré depuis des décennies dans un souci de prudence en matière de choix et d'occupation des sols (Bourg ancien et tissu pavillonnaire). Dans la proche couronne de la Rochelle, la pression foncière se fait forte et le besoin d'équilibrer services et population devient une nécessité.

Entre protection des espaces et optimisation de leur usage, la commune d'Esnandes doit porter des choix forts, orientés par une planification à plusieurs échelles.

L'EPF a acquis deux fonciers bâtis en 2013 en vue de constituer une réserve foncière pour la réalisation d'un projet de logements. Ce tènement foncier fait l'objet d'une servitude de mixité sociale. L'EPF a lancé en 2016 une consultation d'opérateurs en vue de céder ces fonciers pour une opération de logements dont 50% sociaux.

Pour mémoire l'EPF a reçu deux offres pour cette opération. La société Atlantic Aménagement a fait une offre à 96 000 € HT et la Compagnie du Logement une offre à 250 000 € TTC, soit 236 250 € HT. Le montant des dépenses foncières engagé par l'EPF est de 544 509,02 € HT le coût des démolitions est estimé à 42 000 € HT, soit un total prévisionnel de 586 509,02 € HT. Dernièrement, GPM a fait une offre pour ce foncier, à hauteur de 200 000 € HT. Les offres déposées par ces opérateurs s'avèrent donc insuffisantes au regard des dépenses réalisées.

L'EPF a demandé aux trois candidats d'examiner les possibilités de revaloriser leur charge foncière. Pour cela, nous avons identifié trois leviers qui pourraient permettre ce processus.

La première consisterait à baisser le taux de logements social à inclure dans l'opération (de 50% à 30%), ce qui est en cours de réalisation à travers l'élaboration du PLUi par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Un second levier consisterait à élargir l'assiette foncière du projet par l'acquisition du foncier voisin.

Un troisième levier pourrait être de réaliser uniquement du PSLA (accession sociale) dans le projet pour minimiser les déficits liés à la servitude de mixité sociale.

A compter du choix du promoteur, ce dernier déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention.

La CdA a récemment informé l'EPF qu'elle envisageait de modifier le PLU d'Esnandes pour permettre d'harmoniser la servitude de mixité sociale et donc de pouvoir inclure du PSLA dans l'opération. Cette modification pourra donc considérablement alléger le déficit prévu d'opération.

Cet avenant n'a d'intérêt que si la Commune accepte cette feuille de route et aurait lieu pour permettre à un opérateur de faire émerger son projet. Il pourrait être retenu dès le mois d'avril et une promesse de vente pourrait être signée ayant comme condition suspensive l'approbation de la modification du PLU allégeant la servitude de mixité sociale pesant sur ce foncier. Si la Commune n'acceptait pas cette démarche, elle rachètera le foncier au terme de la convention le 24 juin 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance des projets envisagés par les opérateurs pouvant contenir 10 à 15 logements dont 30% à 50% de logements. Elle s'engage une fois l'opérateur retenu à tout mettre en œuvre pour permettre la sortie du projet et s'engage à respecter le calendrier de réalisation.

Description de l'avenant :

-Objet : logements

-Montant : inchangé

-Echéance : au 24 juin 2017

-Périmètres : inchangés



AVENANT N°1 A LA
CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 - 12 - 007
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DU SECTEUR LIÉ À LA
« RÉQUALIFICATION DU CENTRE BOURG »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001

ENTRE

LA COMMUNE D'ESNANDES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

la Commune d'Esnandes, dont le siège est situé Avenue de la République - 17137 ESNANDES, représentée par son Maire, Monsieur Didier GESLIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ...,

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

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 Bureau n°B 2017- en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune d'Esnandes (2 040 habitants environ), dès son plan de référence d'Octobre 1987 et dans son PLU approuvé le 25 juin 2010, a affirmé la volonté de maîtrise de l'évolution de son territoire.

Ce territoire contraint de 740 ha dont plus de la moitié en zone de marais littoral, a été géré depuis des décennies dans un souci de prudence en matière de choix et d'occupation des sols (Bourg ancien et tissu pavillonnaire). Dans la proche couronne de la Rochelle, la pression foncière se fait forte et le besoin d'équilibrer services et population devient une nécessité.

Entre protection des espaces et optimisation de leur usage, la commune d'Esnandes doit porter des choix forts, orientés par une planification à plusieurs échelles.

L'EPF a acquis deux fonciers bâtis en 2013 en vue de constituer une réserve foncière pour la réalisation d'un projet de logements. Ce tènement foncier fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.

L'EPF a lancé en 2016 une consultation d'opérateurs en vue de céder ces fonciers pour une opération de logements dont 50% sociaux.

Pour mémoire l'EPF a reçu deux offres pour cette opération. La société Atlantic Aménagement a fait une offre à 96 000 € HT et la Compagnie du Logement une offre à 250 000 € TTC, soit 236 250 € HT. Le montant des dépenses foncières engagé par l'EPF est de 544 509,02 € HT le coût des démolitions est estimé à 42 000 € HT, soit un total prévisionnel de 586 509,02 € HT. Dernièrement, GPM a fait une offre pour ce foncier, à hauteur de 200 000 € HT. Les offres déposées par ces opérateurs s'avèrent donc insuffisantes au regard des dépenses réalisées.

L'EPF a demandé aux trois candidats d'examiner les possibilités de revaloriser leur charge foncière. Pour cela, nous avons identifié trois leviers qui pourraient permettre ce processus.

La première consisterait à baisser le taux de logements social à inclure dans l'opération (de 50% à 30%), ce qui est en cours de réalisation à travers l'élaboration du PLUi par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Un second levier consisterait à élargir l'assiette foncière du projet par l'acquisition du foncier voisin.

Un troisième levier pourrait être de réaliser uniquement du PSLA (accession sociale) dans le projet pour minimiser les déficits liés à la servitude de mixité sociale.

A compter du choix du promoteur, ce dernier déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention.

La CdA a récemment informé l'EPF qu'elle envisageait de modifier le PLU d'Esnandes pour permettre d'harmoniser la servitude de mixité sociale et donc de pouvoir inclure du PSLA dans l'opération. Cette modification pourra donc considérablement alléger le déficit prévu d'opération.

Cet avenant n'a d'intérêt que si la Commune accepte cette feuille de route et aurait lieu pour permettre à un opérateur de faire émerger son projet. Il pourrait être retenu dès le mois d'avril et une promesse de vente pourrait être signée ayant comme condition suspensive l'approbation de la modification du PLU allégeant la servitude de mixité sociale pesant sur ce foncier. Si la Commune n'acceptait pas cette démarche, elle rachèterait le foncier au terme de la convention le 24 juin 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance des projets envisagés par les opérateurs pouvant contenir 10 à 15 logements dont 30% à 50% de logements. Elle s'engage une fois l'opérateur retenu à tout mettre en œuvre pour permettre la sortie du projet et s'engage à respecter le calendrier de réalisation.

Une délibération sera prise par le conseil municipal de la Commune à cet effet.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

Vient modifier l'article 16 de la convention initiale

La date d'échéance de la convention est prévue le 24 juin 2017. Afin de permettre à l'opérateur qui pourrait être retenu dès avril 2017 de préparer son projet qui, il convient de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2019. Une promesse de vente ayant comme condition suspensive la modification du PLU d'Esnandes et l'allègement de la servitude de mixité sociale pesant sur cette emprise de 50% de logements locatifs sociaux à 30% pourrait être signée avec l'opérateur dès le choix de ce dernier en avril 2017. A compter de cela, l'opérateur déposera son permis de construire dans les quatre mois à suivre. Les travaux de construction et de viabilisation pourront débuter dès septembre 2018 et les maisons pourront être livrées courant 2020.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance des projets envisagés par les opérateurs pouvant contenir 10 à 15 logements dont 30% à 50% de logements. Elle s'engage une fois l'opérateur retenu à tout mettre en œuvre pour permettre la sortie du projet et s'engage à respecter le calendrier de réalisation.

Cette prorogation n'a d'intérêt que si la Commune accepte cette feuille de route. Dans le cas contraire, elle rachètera les fonciers acquis par l'EPF au terme de la convention le 24 juin 2017.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
représentée par son Maire,

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

Didier GESLIN

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/
en date du

Annexe n°1 : Convention

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

Convention opérationnelle EPF – CCA 17 – 12 – 007 – Esnandes-EPF avenant n° 1

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

MAIRIE D'ESNANDES

17137



PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

- ◆ 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ◆ 90 logements locatifs PLS.

Ce PLH, ayant fait depuis l'objet d'adaptations par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2011, succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

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

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

La commune d'EsnanDES (2 040 habitants environ), dès son plan de référence d'Octobre 1987 et dans son PLU approuvé le 25 juin 2010, a affirmé la volonté de maîtrise de l'évolution de son territoire.

Ce territoire contrairement de 740 ha dont plus de la moitié en zone de marais littoral, a été géré depuis des décennies dans un souci de prudence en matière de choix et d'occupation des sols (*Bourg ancien et issu pavillonnaire*). Dans la proche couronne de la Rochelle, la pression foncière se fait forte et le besoin d'équilibrer services et population devient une nécessité.

Entre protection des espaces et optimisation de leur usage, la commune d'EsnanDES doit porter des choix forts, orientés par une planification à plusieurs échelles.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Esnandes n° CCA 17 - 12 - 007
Juin 2012

2
M

CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 - 12 - 007
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DU SECTEUR LIÉ À LA
« REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG »

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001

ENTRE

LA COMMUNE
D'ESNANDES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

la Commune d'EsnanDES, dont le siège est situé Avenue de la République - 17137 ESNANDES, représentée par son Maire, Monsieur Yann JUIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2012,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° 2012 - 10 en date du 5 juin 2012,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Esnandes n° CCA 17 - 12 - 007
Juin 2012

1
M

À travers le SCoT, les PLU ou PDU de la C.M.A de La Rochelle, et le récent PLU d'Espandres, les principes de limitation de l'étalement urbain, de densité et de mixité sociale, ont convergés. C'est notamment à travers l'instauration d'emplacements réservés au PLU que ces principes ont trouvé leur cohérence.

La commune d'Espandres s'est engagée dans une opération de création de centre bourg au centre du village, à la jonction du bourg ancien et du tissu pavillonnaire récent. Autour de commerces installés en 1997, une vraie place de Centre-Bourg mutualisant commerces, services et logements va être réalisée. La procédure de consultation pour le choix d'un aménageur est lancée depuis avril 2012. Parallèlement, la réhabilitation et l'extension des services publics municipaux (scolaire, parascolaire, mairie...) a débuté en mars 2012.

Il est donc nécessaire de préparer la phase suivante avec la maîtrise des espaces référencés au PLU, en ayant comme ligne de conduite la cohérence dans les programmes immédiats (emplacements réservés) et les programmes liés à la veille foncière :

➤ Les emplacements réservés :

- ER 4.1 : Places de stationnements paysagers à proximité des services publics du centre bourg : à l'image de la réalisation conçue en 2009 autour de l'allée Michel Crépeau - fonctionnant pour ces services (Zone UB - parcelles AA 111 et 112)
- ER 4.5 et 5.1 : Parcelles à densifier en centre bourg pour favoriser à terme l'extension des services publics et surtout la mixité sociale dans un espace en intensification du tissu urbanisé (réalisation d'un programme de logements comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux).

➤ La veille foncière :

- Maîtriser le foncier pour éviter une urbanisation incohérente, en lien avec l'emplacement réservé ER 4.1 - contigu : ces parcelles étant imbriquées les unes dans les autres ;
- Constituer une unité foncière significative qui permette de relier les équipements publics actuels à la zone commerciale (en cours de développement) en créant éventuellement du logement social et des services à la population, en raison des capacités d'aménagement, de réhabilitation et de constructibilité que présentent ces parcelles.

Ces objectifs fixés dans le rapport de présentation du PLU de la commune - Chapitre 3 « Choix retenus et évaluation environnementale du règlement et des évolutions apportées par rapport au précédent document d'urbanisme », sont conformes à l'article L152-2 du code de l'urbanisme. Ils s'attachent à maîtriser l'urbanisation de ces secteurs pour favoriser à terme l'extension des services publics, les déplacements reliant les équipements publics actuels à la zone commerciale et surtout la mixité sociale.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF PC. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre des objectifs du P.L.H. et de la prise en compte des orientations de développement durable dans le futur programme de constructions.

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

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

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

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Espandres n° CCA 17 - 12 - 007
Juin 2012

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvre pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre, à savoir :

- la réalisation des objectifs du P.L.H.,
- la prise en compte du développement durable, à travers notamment la charte pour les opérations d'Aménagement et Construction Durables (annexe n°2)

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC à travers la mise en place d'un dispositif (études, acquisitions, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune et l'EPF PC conviennent de retenir les secteurs des emplacements réservés déjà identifiés (4.1, 4.5 et 5.1) ainsi que deux groupes de parcelles (veille foncière) repérées comme périmètres d'intervention (annexe n°3).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les opérations, l'action de l'EPF PC intervient :

- en phase de réalisation foncière sur l'opération dite « emplacements réservés » ; périmètre rouge ;
- en phase 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°3).

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

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

- conduire l'opération dans le respect des objectifs décrits ci-dessus et de la destination des emplacements réservés (annexe n°4) ;
- conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Espandres n° CCA 17 - 12 - 007
Juin 2012

- ◆ Communiquer l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2012-2013 : études de conception urbaine et études financières des opérations pour choix du montage juridique en 2 tranches ; tranche 1 pour l'emplacement réservé 4.1 et tranche 2 pour les emplacements réservés 4.5 et 5.1 ;
 - 2014/2015 : Début des travaux, branche 1 et élaboration du dossier de réalisation de la tranche 2 ;
 - 2015 : début des travaux sur la tranche 2 ;
 - 2016 : Poursuites des études et début des travaux sur les périmètres de veille foncière
- ◆ solliciter la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en vue de 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 présente convention ;
- ◆ solliciter la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en vue d'une évolution du document d'urbanisme permettant à l'EPF PC d'assurer la maîtrise foncière des emplacements réservés inclus dans le périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, parallèlement à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, les DIA sur l'ensemble des périmètres définis ci-dessus ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

3
- BT

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ les acquisitions, soit à l'amiable, soit par préemption, soit par activation du droit de délaissement, soit 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 un opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune et de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

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

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

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

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « requalification 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.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la Commune et à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle les copies des attestations de signature des acquisitions au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, 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.

AT 6

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 cession concernant des biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courriel, fax et/ou courriel) du Maire de la Commune ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet sur les conditions techniques et financières des biens situés dans les périmètres de réalisation foncière.

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Commune demandera à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

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

La Commune :

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

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande favorisé 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 courriel, fax et/ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

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

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

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis 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'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°5 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et 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 (ou des) tiers.

Convention d'utilisation-projet EPF PC - Esnandes n° CCA 17-12-007
Juin 2012

8 AT

7 AT

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son 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 convention-cadre et des conventions opérationnelles.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en image 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, ...).

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Esnandes n° CCA 17-12-007
Juin 2012

10
AT

En cas de non respect de ses clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune déclinera au l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001 003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

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

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

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

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Esnandes n° CCA 17-12-007
Juin 2012

11
AT

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTIENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

L'objet de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILION SEPT CENT MILLE EUROS (1 700 000 €).

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.

14.2. L'engagement financier de la Commune

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

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

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle 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 révélerait nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Esnandes n° CCA 17-12-007
Juin 2012

11
A

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à ~~Es~~ ~~le 25~~ ~~juin~~ ~~2012~~, le 25 juin 2012, en 4 exemplaires originaux

La Commune

représentée par son Maire,

Yann JUIR

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 2012 / 12 du 7 juin 2012

Annexe n°1 : Convention-cadre

Annexe n°2 : Charte ACD

Annexe n°3 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°4 : Localisation et destination des emplacements réservés

Annexe n°5 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Esnandes n° CCA 17-12-007
Juin 2012

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-026

B 2017-16 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-029 entre la ville de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017- 16

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-029 entre la ville de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF (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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-14-001 signée le 06/08/2014 entre la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n°17-15-029 signée le 04/08/2015 entre la ville de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la convention entre la ville de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes

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

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Pierre HASTOIT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-029 entre la ville de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°17-15-029, signée le 04/08/2015, entre la ville de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : logements

-Signature initiale : 04/08/2015

-Durée : 4 ans

-Montant maximal : 2 000 000,00 €

La commune de Vaux sur Mer a fait l'objet d'un constat de carence en date du 11 juin 2015. Un second décret pris par la Préfecture de la Charente Maritime a permis la délégation du droit de préemption urbain à l'EPF. Ainsi l'EPF reçoit de la Commune l'ensemble des DIA et analyse les potentielles préemptions à réaliser pour favoriser la réalisation d'opérations de logements sociaux. En 2016, l'EPF a ainsi réalisé deux préemptions qui permettront de produire entre 8 et 12 logements à court terme.

En parallèle de cette action l'EPF et la commune ont mis en place un partenariat visant à sécuriser les interventions des promoteurs afin qu'ils produisent le nombre nécessaire de logements locatifs sociaux au sein de leur programme.

Enfin, au cours de l'année 2016, l'EPF a réalisé une étude de gisements fonciers identifiant une soixantaine de sites potentiellement mutables sur lesquels des interventions pourraient être envisagés. La commune suite à cette présentation a sélectionné plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux ou de programmes mixtes.

Cet avenant vise donc à l'intégration de nouveaux fonciers d'interventions, sur lesquels l'EPF devra porter son attention et engager des négociations actives. Le droit de préemption sera activé de manière systématique sur ces fonciers.

Description de l'avenant :

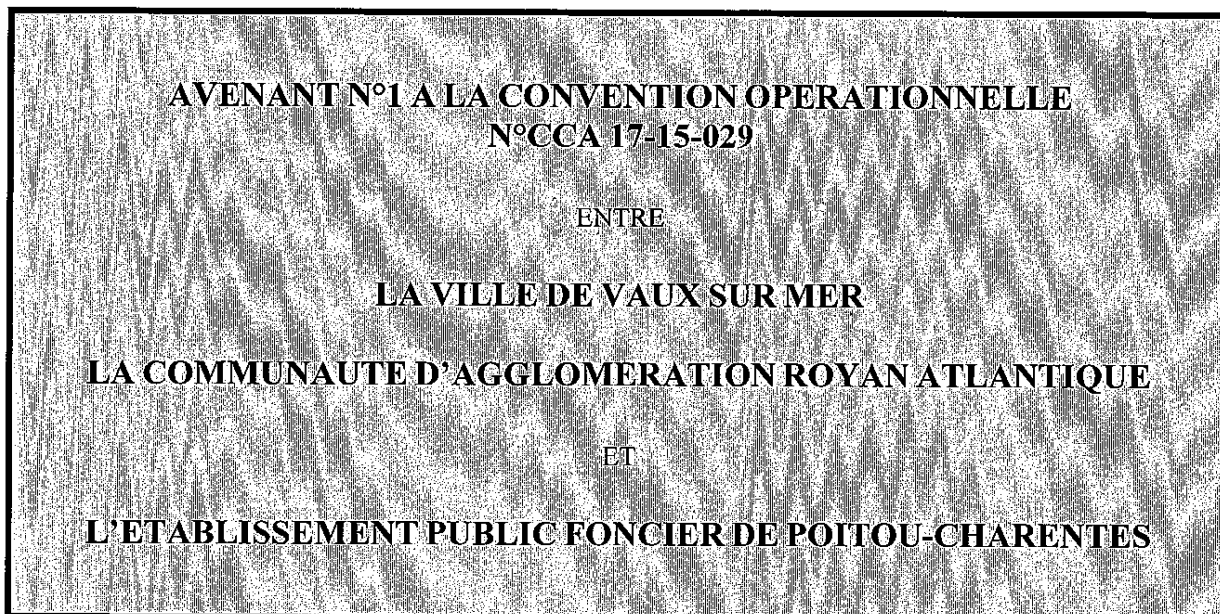
-Objet : logements

-Montant : inchangé

-Echéance : inchangée

-Périmètres : périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux 7 sites identifiés dans la carte.

- **Projet n°1 :** 66 boulevard du Général de Gaulle, cadastré A n°2323 et 2325, d'une surface de 928 m². Le site actuel, prenant la forme d'une dent creuse, est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée à son maximum.
- **Projet n°2 :** 35 boulevard du Général de Gaulle, cadastré AP n°28, 29 et 200, d'une surface de 1469 m². Le site actuel, prenant la forme d'une dent creuse, est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. Il est longé par une voie d'accès desservant le cœur de l'îlot, qui pourra servir d'accès à une maison en fond de parcelle.
- **Projet n°3 :** rue de Royan, cadastré AB n°444, d'une surface de 2750 m². Le site actuel comporte un ancien bâtiment de vente de matériaux. Il est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. La recherche de la maximisation des capacités du PLU devra être recherchée pour cette opération qui pourra comprendre une part importante de logements locatifs sociaux pouvant dépasser selon le volume, 50%.
- **Projet n°4 :** 92 avenue Malakoff, cadastré AC n°752, d'une surface de 2079 m². Le site actuel comporte un bâtiment vacant de hauteur R+1. Il est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. Des projets favorisant la mixité intergénérationnelle en profitant de la proximité avec l'école (familles) et avec l'hôpital (personnes âgées) seront recherchés. La partie du bâtiment côté avenue représente un potentiel intéressant pour une réhabilitation.
- **Projet 5 :** ZAC des Cormiers, cadastré AC n°690, d'une surface de 1564 m². Ce foncier appartenant à un investisseur privé devait permettre la sortie d'une opération de 8 logements individuels en accession sociale. Après des difficultés de commercialisation de la première phase, le promoteur souhaite vendre son foncier. La commune envisage cette opportunité foncière pour réaliser un programme de 8 logements locatifs sociaux. La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherché dans cette opération.
- **Projet 6 :** ancienne maison de retraite : 40 avenue de Courlay, cadastré AN n°3, d'une surface de 3688 m². Ce foncier est actuellement occupé par une maison de retraite vacante sur un foncier d'environ 3000m². Le bâtiment en bon état d'une surface de 750m² peut accueillir une opération de logements sociaux en réhabilitation. Toutefois en fonction de l'équilibre de l'opération une opération de démolition- construction pourra être envisagée. Une attention particulière sera portée à ce foncier comme au précédent lors de la potentielle survenue d'une DIA.
- **Projet 7 :** lieu-dit « Terres de Chauchand », cadastré A n°2332, d'une surface de 19 519 m². Sur ce foncier d'une surface d'environ 2ha, un programme mixte devra être recherché. Compte tenu de la surface de ce foncier, la commune souhaite qu'il soit doté d'espaces verts et conviviaux et que les TAB du secteur libre aient une surface de 350/400 m². Une étude de faisabilité visant à déterminer le potentiel de production et le phasage d'une opération sera réalisée en 2017. Le volume de logements à produire ne pourra être inférieur à 50 logements et comporter un nombre de logements permettant en partie le rattrapage du retard de production de la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU.



Entre

La Commune de VAUX SUR MER, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – 1 place Maurice Garnier–17 640 VAUX SUR MER représentée par son maire, Madame Danièle CARRERE, **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 Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CARA** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;




d'autre part

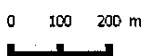
Projet

Avenant n°01 à la Convention Tripartite n°17-15-041



Périmètre d'intervention de l'EPF

-  **Périmètre de réalisation (31 884 m²)**
-  **Périmètre de veille (400ha)**
-  **Pas d'intervention de l'EPF - Zone N**



PRÉAMBULE

La commune de Vaux sur Mer a fait l'objet d'un constat de carence en date du 11 juin 2015. Un second décret pris par la Préfecture de la Charente Maritime a permis la délégation du droit de préemption urbain à l'EPF. Ainsi l'EPF reçoit de la Commune l'ensemble des DIA et analyse les potentielles préemptions à réaliser pour favoriser la réalisation d'opérations de logements sociaux. En 2016, l'EPF a ainsi réalisé deux préemptions qui permettront de produire entre 8 et 12 logements à court terme.

En parallèle de cette action l'EPF et la commune ont mis en place un partenariat visant à sécuriser les interventions des promoteurs afin qu'ils produisent le nombre nécessaire de logements locatifs sociaux au sein de leur programme.

Enfin, au cours de l'année 2016, l'EPF a réalisé une étude de gisements fonciers identifiant une soixantaine de sites potentiellement mutables sur lesquels des interventions pourraient être envisagés.

La commune suite à cette présentation a sélectionné plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux ou de programmes mixtes.

Cet avenant vise donc à l'intégration de nouveaux fonciers d'interventions, sur lesquels l'EPF devra porter son attention et engager des négociations actives. Le droit de préemption sera activé de manière systématique sur ces fonciers.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est rajouté à l'article 2 les parties suivantes :

2.3 Périmètre de réalisation (sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée)

Ce périmètre correspond aux 7 sites identifiés dans la carte en annexe.

Il correspond aux projets suivants :

- Projet n°1 :

Site : 66 boulevard du Général de Gaulle, cadastré A n°2323 et 2325, d'une surface de 928 m².

Projet : Le site actuel, prenant la forme d'une dent creuse, est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1.

La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée à son maximum.

- Projet n°2 :

Site : 35 boulevard du Général de Gaulle, cadastré AP n°28, 29 et 200, d'une surface de 1469 m².

Projet : Le site actuel, prenant la forme d'une dent creuse, est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. Il est longé par une voie d'accès desservant le cœur de l'ilot, qui pourra servir d'accès à une maison en fond de parcelle.

Projet

Avenant n°01 à la Convention Tripartite n°17-15-041

- **Projet n°3 :**

Site : rue de Royan, cadastré AB n°444, d'une surface de 2750 m².

Projet : Le site actuel comporte un ancien bâtiment de vente de matériaux. Il est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. La recherche de la maximisation des capacités du PLU devra être recherchée pour cette opération qui pourra comprendre une part importante de logements locatifs sociaux pouvant dépasser selon le volume, 50%.

- **Projet n°4 :**

Site : 92 avenue Malakoff, cadastré AC n°752, d'une surface de 2079 m².

Projet : Le site actuel comporte un bâtiment vacant de hauteur R+1. Il est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. Des projets favorisant la mixité intergénérationnelle en profitant de la proximité avec l'école (familles) et avec l'hôpital (personnes âgées) seront recherchés. La partie du bâtiment côté avenue représente un potentiel intéressant pour une réhabilitation.

- **Projet 5 :**

Site : ZAC des Cormiers, cadastré AC n°690, d'une surface de 1564 m².

Projet : Ce foncier appartenant à un investisseur privé devait permettre la sortie d'une opération de 8 logements individuels en accession sociale. Après des difficultés de commercialisation de la première phase, le promoteur souhaite vendre son foncier. La commune envisage cette opportunité foncière pour réaliser un programme de 8 logements locatifs sociaux.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherché dans cette opération.

- **Projet 6 : ancienne maison de retraite**

Site : 40 avenue de Courlay, cadastré AN n°3, d'une surface de 3688 m².

Projet : Ce foncier est actuellement occupé par une maison de retraite vacante sur un foncier d'environ 3000m². le bâtiment en bon état d'une surface de 750m² peut accueillir une opération de logements sociaux en réhabilitation. Toutefois en fonction de l'équilibre de l'opération une opération de démolition-construction pourra être envisagée. Une attention particulière sera portée à ce foncier comme au précédent lors de la potentielle survenue d'une DIA.

- **Projet 7 :**

Site : lieu-dit « Terres de Chauchand », cadastré A n°2332, d'une surface de 19 519 m².

Projet : Sur ce foncier d'une surface d'environ 2ha, un programme mixte devra être recherché. Compte tenu de la surface de ce foncier, la commune souhaite qu'il soit doté d'espaces verts et conviviaux et que les TAB du secteur libre aient une surface de 350/400 m². Une étude de faisabilité visant à déterminer le potentiel de production et le phasage d'une opération sera réalisée en 2017. Le volume de logements à produire ne pourra être inférieur à 50 logements et comporter un nombre de logements permettant en partie le rattrapage du retard de production de la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de logements sociaux permettant le rattrapage du retard.

Projet

Avenant n°01 à la Convention Tripartite n°17-15-041

Fait à poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Vaux-sur-Mer
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Danièle CARRERE

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique
représentée par son Président

Jean-Pierre TALLIEU

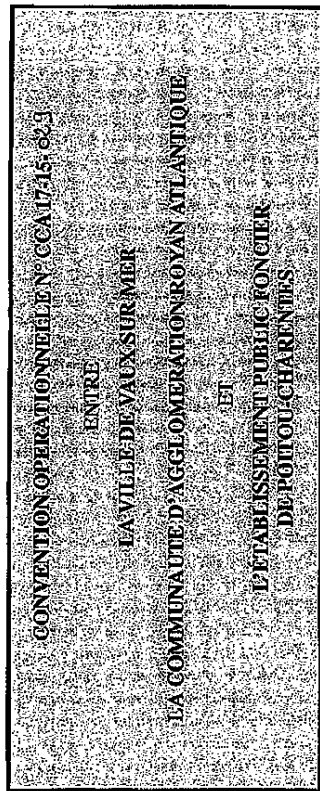
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-15-0029

Projet

Avenant n°01 à la Convention Tripartite n°17-15-041

4



Entre

La Ville de VAUX SUR MER, dont le siège est situé, Hôtel de Ville - 1 place Maurice Garnier-17 640 VAUX SUR MER représentée par son maire, Madame Danièle CARRERE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2015.

Ci après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 85011 FOITERS Cedex - représentés 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 2013-61 en date du 16 juin 2015,

Ci-après dénommée « CARA » ;

d'une part,

et L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 85011 FOITERS Cedex - représentés 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 2013-61 en date du 16 juin 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

RS

PRÉAMBULE

La commune de VAUX SUR MER fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. La volonté politique est d'engager une mobilisation foncière pour :

- pouvoir accueillir des familles en leur offrant la possibilité de louer ou acquérir des logements abordables
- permettre aux personnes âgées ou à mobilité réduite de louer des logements adaptés et abordables
- poursuivre le développement d'un Centre Bourg actif, avec des commerces/services de proximité, tout en créant des emplois,
- sauvegarder les zones humides et les zones écologiquement sensibles
- améliorer les liaisons douces et poursuivre la « coulée verte » vers la Rochelle (RD25)

Il s'agit donc de renforcer l'attractivité de la commune de Vaux-sur-Mer dans les domaines de l'habitat, de l'économie et de l'écologie, tout en conservant le « Bien-Vivre » caractéristique de cette commune balnéaire.

L'EPF et la Commune vont engager dans le cadre de cette convention une démarche de repérage afin d'identifier, en renouvellement urbain, les fonciers potentiellement nuisibles ou mobilisables pouvant participer aux objectifs de la commune et notamment au rattrapage de son retard en terme de logements sociaux.

La Commune de VAUX SUR MER

Commune littorale de l'agglomération royannaise, Vaux Sur Mer compte 3 879 habitants en 2011. La commune connaît une croissance continue depuis la fin des années 60. Entre 1968 et 1990 le taux de croissance annuel de la population était supérieur à 2%. Ce taux a tendance à diminuer depuis même si la commune poursuit sa croissance.

Face à un solde naturel négatif, Vaux sur Mer voit sa population augmenter grâce à un solde migratoire largement positif. La Commune accueille une population venant à près de 65% de l'extérieur du département. Ces ménages sont essentiellement des pré-retraités ou retraités (50% ont entre 50 et 69 ans). Cette population nouvelle explique en partie le très faible nombre de personnes par ménages (1,96).

La hausse de la population s'est accompagnée, d'une hausse du nombre de logements sur la commune. D'une part le nombre de résidences principales a été multiplié par 3 en 43 ans et d'autre part le nombre de résidences secondaires a lui été multiplié par plus de 5 sur la même période. La commune dispose aujourd'hui d'un parc de logements comprenant 64,3% de résidences secondaires, 33,9% de résidences principales et 1,8% de logements vacants (105 en 2011).

RS

La commune est aujourd'hui confrontée à une forte hausse des prix du foncier (19% entre 2006 et 2013) liée à la concurrence que se livrent les acquéreurs de résidences secondaires, les nouveaux arrivants et les résidents locaux sur un marché ne disposant que de peu de foncier.

Le marché sur la commune est essentiellement composé de grandes maisons (4,5 pièces en moyenne) avec terrain et occupés par leurs propriétaires. Si le marché du localif représente 26% du parc total, le logement social ne représente que 4,94%. La commune soumise à l'article 53 de la loi SRU et devant atteindre 25% de son parc est aujourd'hui déficitaire.

Le principal enjeu pour la commune est donc d'essayer d'apporter plus de mixité en créant une offre de logements adaptés à la population locale. Néanmoins les coûts de l'immobilier et les faibles réserves foncières disponibles rendent cet objectif difficile à atteindre.

La commune sollicite donc l'EPF afin de l'accompagner dans sa démarche de recherche de foncier disponible en vue de produire du logement accessible, mais aussi de maintenir une activité économique au sein de son tissu urbain et de préserver son environnement écologique.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités et des 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 particulier des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

3

- favoriser 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 ;

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Ville afin d'atteindre 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 I. CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

Article 0. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 2014-01-01 signée le 26/04/14 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25/03/14 et du conseil d'administration du 04/03/2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CARA, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'entreprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohésion Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbains et du Plan Climat Énergie Territorial :

- Le développement du parc locatif aisé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

4

- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacement, culture... ;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre contiendra notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier nuivable.

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CARA et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des 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/préemption de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. — PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention s'organise en deux temps. Dans un premier temps la détermination de périmètre de veille qui permet sur la base d'une veille active d'engager un repérage des fonciers potentiellement nuivables en attachant une attention particulière aux résidences secondaires, dents creuses, friches commerciales, et logements vacants.
Une fois ces fonciers identifiés et les projets affinis, un avenant à la présente convention pourra venir déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPF pourra venir en acquisition et réaliser des études de pré-faisabilité.

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

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER, n° CCA 17-15-
Juin 2015

5

ES

Sans objet

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « ensemble de la commune » (carte en annexe).

Au sein de ce périmètre l'EPF pourra réaliser une étude de gisement foncier en vue de repérer des fonciers potentiellement nuivables. Une fois ces fonciers identifiés, ils seront présentés à la commune qui déterminera ses priorités d'intervention.

Un avenant à la présente pourra venir inscrire ces fonciers dans un périmètre de réalisation visant l'acquisition et le portage par l'EPF ainsi que la réalisation d'études préalables visant la production de logements abordables, de commerces de proximité, la sauvegarde de zones écologiquement sensibles et la poursuite de la coafée verte.

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 de 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

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER, n° CCA 17-15-
Juin 2015

6

ES

La présente convention ne détermine pas de périmètre de réalisation dans un premier temps. Cependant, à la suite de l'étude de gisement foncier, les sites repérés et validés par la Commune seront intégrés au périmètre de réalisation.

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

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il précèdera 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 2 000 000 €.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais sés 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 échu au plus tard 3 ans après sa signature.

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

4.2 - Evolution de la convention

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

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra, après 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.

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

7

ES

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.

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précède 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 réalisée 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 CARA transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la CARA transmettront 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 menus de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

8

ES

CHAPITRE 2. - Les études

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

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 contrastant l'analyse sur la question foncière.

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

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

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Coeurs d'îlot, parcelles densifiables, fonds de jardin,

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

Convention opérationnelle EPFF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

9

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adaptés, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assise d'un évènement 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 de tous types
- 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'EPFF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPFF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'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'EPFF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le Juge de l'expropriation.

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

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

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y

Convention opérationnelle EPFF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

10

AG

a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

L'EPF engagera une acquisition des 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 insistant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

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

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

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

10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n°CCA 17-15 -
Juin 2015

11

- 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

Cession des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des lieux 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 baux ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n°CCA 17-15 -
Juin 2015

12

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

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

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

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encadrera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de 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 revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

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

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

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

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

10.2. – ASSURANCE

Convention opérationnelle EPF – VAUX SUR MER n°CCA 17-15 -
Juin 2015

13

RS

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – VAUX SUR MER n°CCA 17-15 -
Juin 2015

14

RS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPFF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

15

RS

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPFF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

16

AB

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

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de révisé 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.

12.2 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

CHAPITRE 4 - LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CÉSSION

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

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

Convention opérationnelle EPFF - VAUX SUR MER, n° CCA 17-15 -
Juin 2015

17

20

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

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

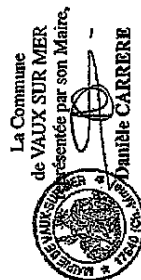
En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à VAUX-SUR-MER, le 2015, en 4 exemplaires originaux



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

Philippe CHALL

La Communauté d'Agglomération Roynan Atlantique

représentée par son Président

Jean-François TALLEUR



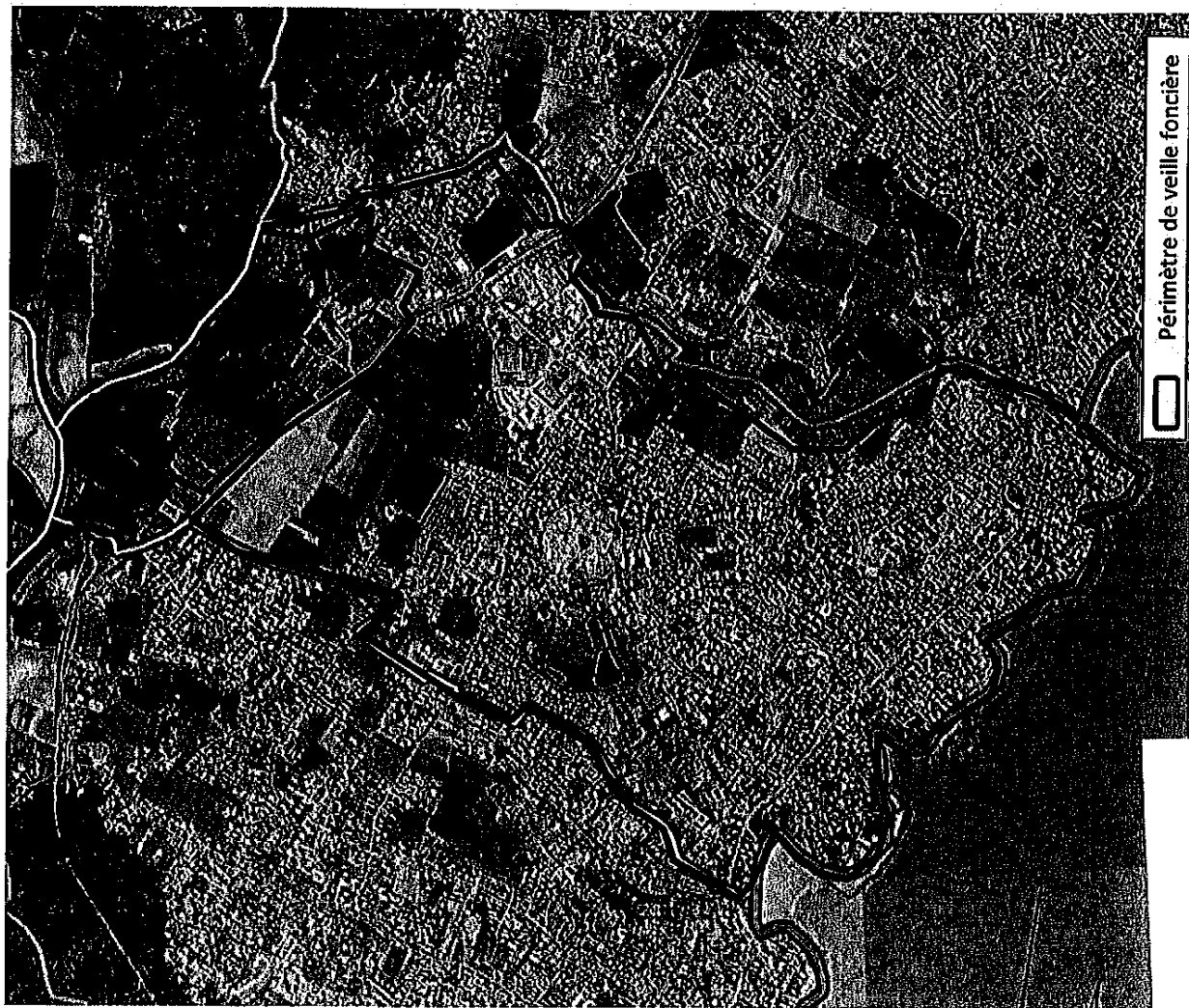
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/80 en date du 16 juin 2015.


Annexe n°1 : Convention Cadre

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

Convention opérationnelle EPFF - VAUX SUR MER, n° CCA 17-15 -
Juin 2015

18




Philippe GRALL
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-010

CA 2017-05 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°16-14-003 sur « Site Ancien Hôpital » entre la ville de Cognac et l'EPF (16)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° CA-2017-5

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°16-14-003 sur « Site Ancien Hôpital » entre la ville de Cognac et l'EPF (16)

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention opérationnelle n°16-14-003, signée le 1 aout 2014, entre la ville de Cognac et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°16-14-003 sur « Site Ancien Hôpital » entre la ville de Cognac et l'EPF de Poitou-Charentes (16),

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

Pierre DARTOUT

13 MARS 2017

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°16-14-003 sur « Site Ancien Hôpital » entre la ville de Cognac et l'EPF (16)

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n°CCP 16-14-003 entre la Commune de Cognac et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 2 mars 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : en faveur de la création de logement

-Signature initiale : 1er août 2014

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 3 500 000,00 €

La Ville a conclu le 1^{er} août 2014 une convention opérationnelle portant sur le site de l'ancien hôpital, pour favoriser la restructuration urbaine du site et le comblement d'une dent creuse, avec l'implantation de logements, d'activités économiques, de commerces et de services en équilibre avec le centre-ville.

Le bâtiment de l'ancien hôpital a été acheté au Centre Hospitalier Intercommunal du Pays de Cognac le 2 décembre 2015, pour un montant de 1 900 000 euros. Une étude est en cours de finalisation pour sa reconversion. Une première partie du site a été cédée à la Communauté de Communes du Grand Cognac pour y installer son siège, et une promesse de vente a été signée pour l'implantation d'un foyer de jeunes travailleurs. Des travaux de démolition vont également être effectués dans les mois qui viennent pour une seconde partie du site.

Le terrain des Verriers situé derrière l'ancien hôpital a quant à lui fait l'objet d'une étude préalable et va prochainement entrer en phase d'acquisition, la recherche d'opérateurs ayant été lancée.

Au vu des coûts déjà engagés pour l'acquisition de l'ancien hôpital et des frais de gestion de ces bâtiments, et en prévision des futurs coûts liés à la démolition des bâtiments et à la prochaine acquisition du terrain des Verriers, se pose le risque de dépassement du montant initial indiqué dans la convention.

Le présent avenant vient ainsi modifier l'engagement financier maximal de l'EPF pour favoriser la poursuite de l'intervention de l'EPF et de la mise en œuvre du projet sur le site.

Description de l'avenant :

-Objet : en faveur de la création de logement

-Montant : 6 000 000,00 €

-Durée : 8 ans

-Périmètres : inchangés



**AVENANT N°1
CONVENTION PROJET N° CCP 16 - 14 - 003
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16- 14-003
Site Ancien Hôpital**

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC

ET

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

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

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 au 107 boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2017- en date du 28 février 2017

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Ville a conclu le 1^{er} août 2014 une convention opérationnelle portant sur le site de l'ancien hôpital, pour favoriser la restructuration urbaine du site et le comblement d'une dent creuse, avec l'implantation de logements, d'activités économiques, de commerces et de services en équilibre avec le centre-ville

Le bâtiment de l'ancien hôpital a été acheté au Centre Hospitalier Intercommunal du Pays de Cognac le 2 décembre 2015, pour un montant de 1 900 000 euros. Une étude est en cours de finalisation pour sa reconversion. Une première partie du site a été cédée à la Communauté de Communes du Grand Cognac pour y installer son siège, et une promesse de vente a été signée pour l'implantation d'un foyer de jeunes travailleurs. Des travaux de démolition vont également être effectués dans les mois qui viennent pour une seconde partie du site.

Le terrain des Verriers situé derrière l'ancien hôpital a quant à lui fait l'objet d'une étude préalable et va prochainement entrer en phase d'acquisition, la recherche d'opérateurs ayant été lancée.

Au vu des coûts déjà engagés pour l'acquisition de l'ancien hôpital et des frais de gestion de ces bâtiments, et en prévision des futurs coûts liés à la démolition des bâtiments et à la prochaine acquisition du terrain des Verriers, se pose le risque de dépassement du montant initial indiqué dans la convention.

Le présent avenant vient ainsi modifier l'engagement financier maximal de l'EPF pour favoriser la poursuite de l'intervention de l'EPF et de la mise en œuvre du projet sur le site.

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 conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 avec le numéro 9.3 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 »

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 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 .

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, sans plafond de 20 000€.

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :

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

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

ARTICLE 2. PRECISIONS RELATIVES AU PROJET ET MODIFICATION DE DUREE

Au regard de l'avancement du projet et de son ampleur, il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour ajuster la durée de la convention afin qu'elle couvre bien la totalité de la durée de vie du projet, à ce stade des études. Il en effet notable que les conditions économiques actuelles et de faible tension relative au marché du logement impliquent un étalement dans le temps du rythme de commercialisation du foncier en particulier.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 16 avec le en remplacement du premier paragraphe :

« La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 8 ans à compter de la date de signature de la présente convention. »

Les perspectives de calendrier provisoire à ce stade sont les suivantes :

2015 : Poursuite des études et poursuite des négociations.

Fin 2015 - 2016: premiers appels à projets auprès des acteurs de la construction pour prévoir des perspectives de cession. Acquisition possible par l'EPF.

2016 - 2017 : engagements des démolitions par l'EPF travaux d'aménagement et des études relatives aux aménagements par la collectivité et premières commercialisation, et cessions.

2018 à la fin de la convention : rythme de cessions à ajuster en fonction du marché

ARTICLE 3. Engagement financier global au titre de la convention

L'article 14.1 de la convention initiale est ainsi remplacé :

- ◆ Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à 6 millions euros HT (6 000 000 € 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 pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville
de Cognac
représentée par son Maire,

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

Michel GOURINCHAS

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur **Hubert BLAISON**
n° 2017/ en date du

Annexe n°1 : Convention projet



CONVENTION PROJET
N° CCP 16-14-003
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-003
Site Ancien Hôpital

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2014, Ci-après dénommée « la Ville » ;

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 Comtéble, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 FORTIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2014-31 en date du 10 juin 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention projet EPF – Cognac n° CCP 16-14-003
Juin 2014

PRÉAMBULE

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

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH intercommunal en terme de production de logements, la Ville souhaite, dans le cadre de son PLU, identifier le site de l'« Ancien Hôpital » pour l'implantation d'un éco-quartier où se mêleront logements, activités économiques et services en équilibre avec le centre-ville.

La présente convention a pour but le développement de l'offre de logement abordable pour les Cognacais, le développement des services, d'équipements publics et l'implantation d'activités économiques sur le site de l'ancien Hôpital et les terrains attenants. Cette friche urbaine et le foncier à proximité sont situés en limite « sud-ouest » de la commune, il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine et de comblement de dent creuse.

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

L'EPF et la ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conclure sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à engager la concrétisation des projets de développement de logements abordables sur ce secteur immédiatement opérationnel.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers. La Ville peut demander l'intervention de l'EPF sur les sites identifiés à ce jour par la présente convention.

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 Ville et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que promettent la Ville 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 Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Ville rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC-16-14-003 signée le , conformément aux délibérations du conseil municipal du 19 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Convention projet EPF – Cognac n° CCP 16-14-003
Juin 2014

4.2. Les engagements de la Ville

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage, en s'appuyant sur les expertises de l'EPF et en coordination étroite avec l'EPF, à :

- ◆ Valider les périmètres opérationnels identifiés ensemble avec l'EPF, des opérations d'habitat comportant au minimum 25% de logements locatifs sociaux publics (PLUS et PLAI).
- ◆ Intégrer une densité confortable et exemplaire (tendant vers 30 logements/hectare) dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables pour les Cognaçais en recherche de logements. La finalisation du PLU communal d'ici la fin de l'année permettra d'intégrer et d'affiner ces notions en faveur de la reconquête et de la densification du tissu déjà bâti, dans une préoccupation de la limitation de la consommation de l'espace en extension.

- ◆ Arrêter un projet et à conduire les opérations selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivant :

- Not « Ancien Hôpital »

Ce site est composé de l'ancien Hôpital de Cognac, dont une partie est encore occupée, et d'un terrain nu en dent creuse dénommé terrain des Verriers.

Ce site de projet est essentiel pour la Ville, il pourrait être identifié dans le PLU comme futur pôle d'équilibre (habitat, économie, services, équipements verts et sportifs). Les principaux enjeux d'aménagement seront la reconversion de la friche de l'Hôpital (y compris éventuelle dépollution) et la création d'un éco quartier de logements en remplacement du programme prévu en extension sur le « Pief caillons » au « nord » de la Ville. Le programme devra tendre vers une densité de 30 logements/hectare dont 30% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession sociale à la propriété et 50% en accession libre.

- ◆ conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - Not « Ancien Hôpital »
 - 2014 : négociation acquisition;
 - 2014 -2015 : préféabilité;
 - 2015 : sélection opérateur ;
 - 2016 - 2017 : permis de construire, début des travaux

- ◆ Associer étroitement l'EPF aux études de préféabilité que ce dernier pourra éventuellement conduire dans le cadre d'une optimisation des programmes et de la maîtrise du risque financier pour la collectivité ;

- ◆ Développer les éléments du projet notamment au regard du calendrier, des objectifs du projet et de la convention
- ◆ déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ; communiquer à l'EPF 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 ;

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- Développement du parc locatif aidé
- renouvellement urbain et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines
- intensification par la restructuration urbaine des dens creuses du centre-ville
- reconquête des logements vacants notamment du centre-ville.
- Intervention mesurée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuité urbaine » ;
- alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Ville convient de retenir le secteur de « l'Ancien Hôpital » comme périmètre à enjeux identifiés en annexe 1.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets, l'action de l'EPF se situe en :

- ◆ phase pré-opérationnelle de veille et d'articulation foncière : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Ville et l'EPF 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, ainsi que les termes des avis sollicités auprès de France Domaine

Ils s'obligent à simplifier les modalités des échanges avec les propriétaires en réservant à l'EPF les contacts et les termes de la négociation avec ces derniers. La Ville intervient pour la validation de l'achat.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préféabilité avant tout contact avec des opérateurs aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

- ◆ transmettre à l'EPF 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 ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF 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 ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention ou bien d'annulation de ce dernier, l'EPF 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 et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville 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 Ville ou le/les opérateurs respectera dans un délai de 3 ans suivant la cession à l'un ou l'autre des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Ville ou l'/les opérateurs dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

5.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera en partenariat avec la Ville :

- ◆ Les études de faisabilité et en partenariat avec la commune les études pré-opérationnelles, dans l'objectif de conseiller au mieux la Ville en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;

- ◆ 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 forcée 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 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 Ville ou à l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

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.

L'EPF pourra réaliser deux types d'études afin d'accompagner la Ville dans la réalisation de son projet sur l'ensemble des sites : des études de faisabilité renforcée en phase d'anticipation et des études pré-opérationnelle et de cession.

> Études de faisabilité

Sur les périmètres d'intervention identifiés par la Ville, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de faisabilité.

Cette mission aura pour but d'expertiser les différents domaines liés aux projets (urbain, juridique, financier, technique...) afin de s'assurer des conditions de faisabilité des opérations et pointeront sur :

- assistance générale pour la réalisation des études ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction cahier des charges...)
- accompagnement ou procédure de choix du prestataire ;
- coordination des études ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Ces études vont permettre de mesurer la pertinence des projets, d'examiner différentes hypothèses de programmes et de mesurer la capacité de développement des sites. Elles permettent d'accompagner à la définition des projets d'aménagement ou faisant notamment établir différents scénarii et en évaluant les conditions essentielles (techniques, juridiques et économiques) de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Elles serviront de base à la préparation des cessions dans les meilleures conditions et à l'application des règles d'intervention de l'EPF inscrites dans le Plan Pluriannuel d'intervention 2014-2018.

Ces études pourront également préciser les périmètres d'intervention, d'alimenter la négociation foncière et ainsi de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

> **Études pré-opérationnelles**

L'implication de l'EPF qui sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville contribue au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Les études pré opérationnelles conduites par la Ville, en coordination avec l'EPF, permettront ainsi de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération et les éventuelles demandes de subvention ultérieures sollicitées par les opérateurs.

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

Les études pré-opérationnelles basées sur les diagnostics partagés permettront :

- d'affirmer les projets et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers (tâches 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 par la mise en rapport de la traduction stratégique et des outils appropriés
- 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 communal.

> **Appels à projet**

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

La consultation des opérateurs 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 Ville d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maîtriser la réalisation et faciliter la sortie.

Convention projet EPF – Cognac n° CCP 16-14-003
Juin 2014

7

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

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

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 Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Ancien Hôpital », 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 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 Ville 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 et la Ville conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Ville informera l'EPF de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

À compter de la signature de la convention, seul l'EPF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPF n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Ville ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Ville s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF 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 déléguera à l'EPF 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.

Convention projet EPF – Cognac n° CCP 16-14-003
Juin 2014

8

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

La Ville :

- ◆ fournira à l'EPFF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPFF sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPFF et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPFF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPFF demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Ville pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

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 Ville ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA, et de non renonciation à la vente, l'EPFF pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPFF poursuivra la procédure.

Il est rappelé que le recours à la procédure de préemption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de préemption. La définition par la Ville d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPFF 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 les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF, en partenariat avec la Ville 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 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'EPFF constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville 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 et vigneur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET MISE EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPFF réalisera, en lien avec la Ville, 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 mise en sécurité, à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

La cession à la demande de la Ville 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 Ville pour la désignation d'un ou des cessionnaires.

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

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

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Ville, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Ville 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 Ville.

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 généraux guidant l'intervention de l'EPF. A cette fin, l'EPF sera associé aux études de préféabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les objectifs, 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, la Ville ou les opérateurs dédommageront l'EPF, 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 contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville 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, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

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

- impôts et taxes
- assurances,
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽³⁾

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

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

⁽³⁾ Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U ;
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA) ;
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

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 fiches tourdement poluées 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 4.2 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 4.2. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité 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.

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

La Ville se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des

partenariats des Villes, Communauté d'Agglomérations, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville 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 Ville désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

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

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION DE PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Ville 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 Ville 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 16.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF 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 de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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

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

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

L'EPF et la Ville conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF, 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.

Ainsi, une réunion mensuelle (au départ) de gestion de projets pourra être mise en place afin d'échanger et d'approfondir les opérations en cours ou à effectuer dans le cadre de la convention.

Un « comité de pilotage » trimestriel regroupant la Ville, 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 de la Ville ou son représentant, et le directeur général de l'EPF.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Ville, soit de l'EPF pour :

- ♦ évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- ♦ évaluer le respect par les opérations proposées par la Ville, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

Convention projet EPF - Copie n° CCP 16 - 14 - 003
Juin 2014

13

- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ♦ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

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

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 Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

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.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF 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 Villes 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 au titre de son P.P.I. 2014-2018.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Ville 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.

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.

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF

- ♦ Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à Trois millions cinq cent mille euros EUROS HT (3 500 000 € HT).

Convention projet EPF - Copie n° CCP 16 - 14 - 003
Juin 2014

14

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 pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % 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 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 ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Ville s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF aux études.

14.2. L'engagement financier de la Ville

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.

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de la convention

Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF pour l'engagement de l'opération, notamment celles concernant l'élaboration du diagnostic foncier.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF 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 du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014.

L'EPF 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 5 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF 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 et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

- ♦ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- ♦ paiement du prix par la Ville ou par l'opérateur de son choix ;

Convention projet EPF - Cognac n° CCP 16 - 14 - 003
Juin 2014

15

- ♦ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, 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.

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

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

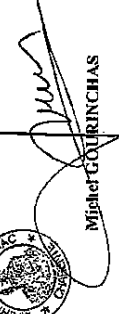
En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

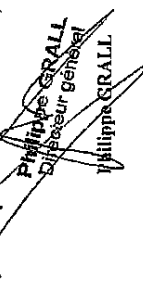
ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

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 **COGNAC**, le **1er Juin 2014**, en 4 exemplaires originaux

La Ville
de Cognac
représentée par son Maire,

Michel GOURINCHAS

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

Philippe GRALL
Directeur Général

Convention projet EPF - Cognac n° CCP 16 - 14 - 003
Juin 2014

16

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/23-1 en date du 21 JUIL 2014

Annexe n°1 : Convention cadre

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

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

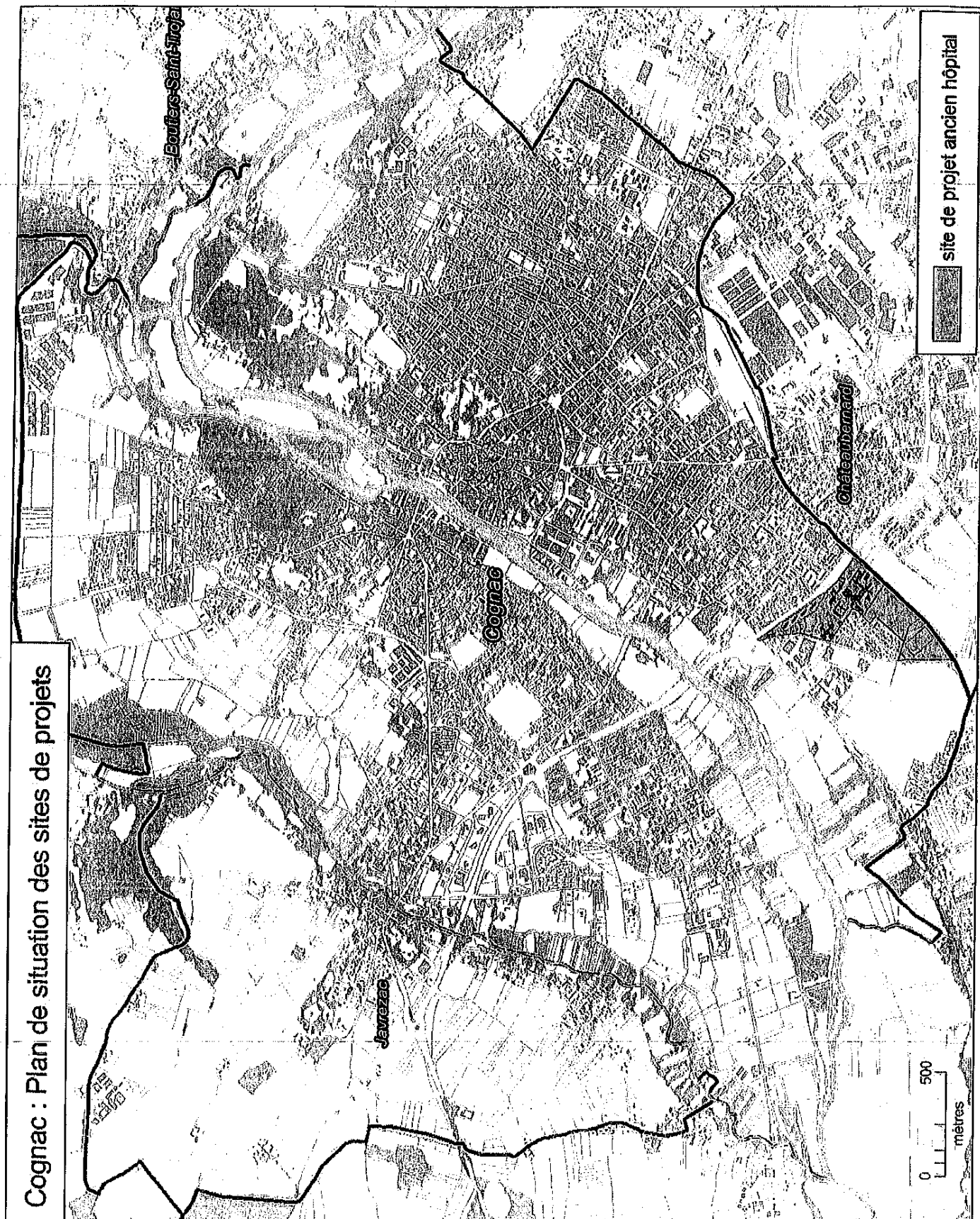
Commissaire projet EPF - Cognac n°CCP 16 - 14- 403
Juin 2014

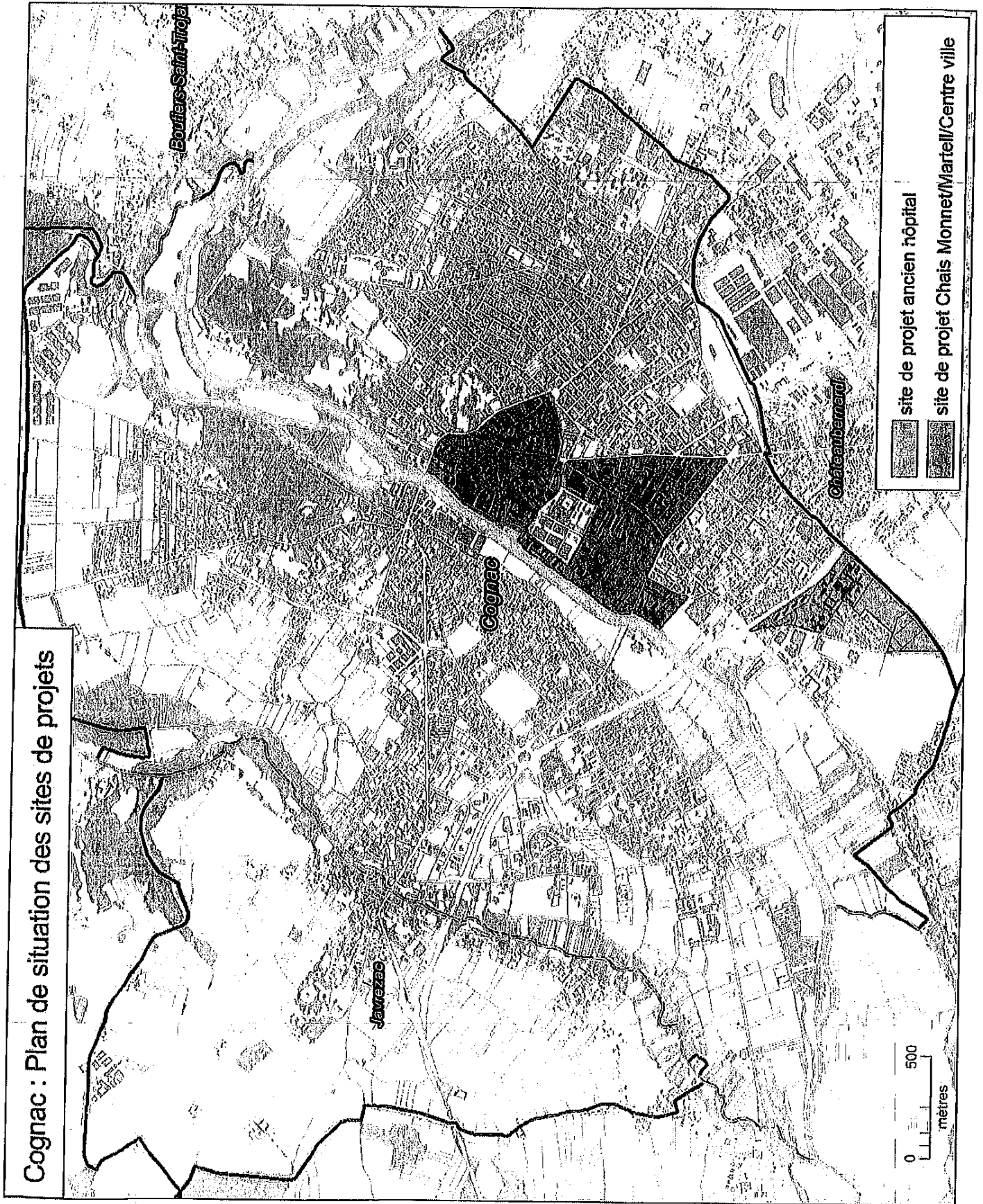
17





Cognac : périmètres de projets





ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-011

CA 2017-06 Approbation du projet : Convention de
maîtrise foncière en faveur du logement entre la ville de
Royan et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° CA-2017- 6

Approbation du projet : Convention de maîtrise foncière en faveur du logement entre la ville de Royan et l'EPF (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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016.

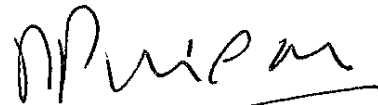
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention de maîtrise foncière en faveur du logement entre la ville de Royan et l'EPF de Poitou-Charentes (17)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Le Préfet

13 MARS 2017

Pierre DARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention de maîtrise foncière en faveur du logement
entre la ville de Royan et l'EPF (17)**

Description de la convention :

-Objet : maîtrise foncière en faveur du logement

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la ville de Royan souhaitent mettre en place un nouveau partenariat afin de conduire une politique foncière active en faveur du logement sur le territoire de la commune. Celle-ci poursuit comme objectif de réguler les prix du marché de l'immobilier sur la commune, afin notamment de tendre vers un équilibre social de l'habitat. La commune souhaite également mieux encadrer son développement urbain en mettant en place une politique de maîtrise et de réserves foncières sur un secteur en plein développement au nord de la commune.

-Montant : 3 000 000 €

-Durée : 6 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur « Les Roujassiers – Châtelard »

Périmètre de réalisation : sans objet

VILLE DE ROYAN



**CONVENTION ADHÉSION-PROJET
N° CCA 17-17- ...
DE MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DU LOGEMENT**

**ENTRE
LA VILLE DE ROYAN**

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

Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontaillac - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par la délibération du conseil municipal
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

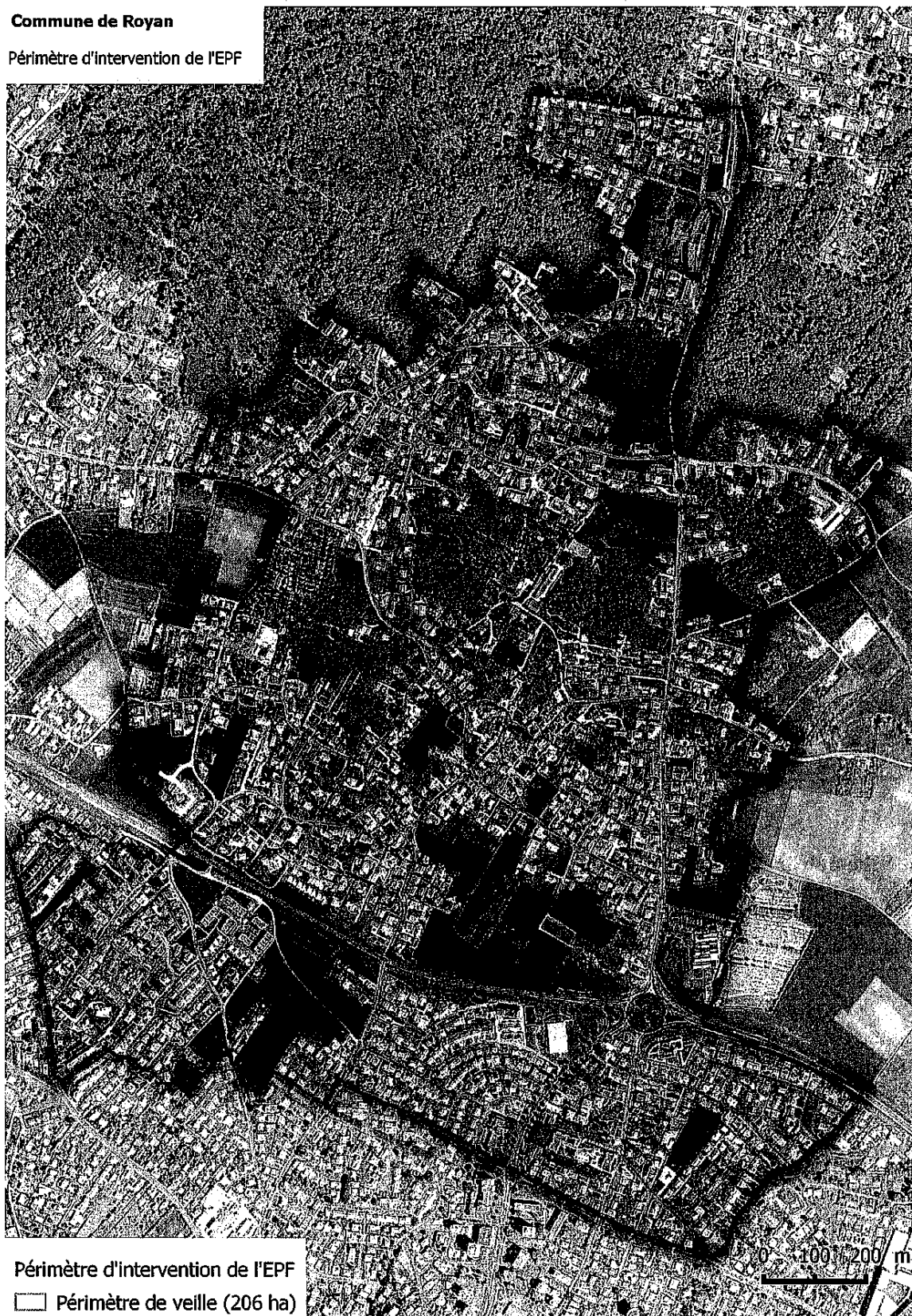
et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2017 en date du
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Commune de Royan

Périmètre d'intervention de l'EPF



Périmètre d'intervention de l'EPF

▭ Périmètre de veille (206 ha)

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la ville de Royan souhaitent mettre en place un nouveau partenariat afin de conduire une politique foncière active en faveur du logement sur le territoire de la commune. Celle-ci poursuit comme objectif de réguler les prix du marché de l'immobilier sur la commune, afin notamment de tendre vers un équilibre social de l'habitat. La commune souhaite également mieux encadrer son développement urbain en mettant en place une politique de maîtrise et de réserves foncières sur un secteur en plein développement au nord de la commune.

La Ville de Royan

La Ville de Royan connaît un regain de population depuis les années 1990 (+7,7% depuis 1990), atteignant 18 838 habitants en 2013. Cette croissance s'explique par un solde migratoire positif, du fait d'un phénomène d'héliotropisme entraînant l'arrivée d'une population, en grande partie, de ménages préretraités et retraités.

Ces phénomènes démographiques combinés au phénomène sociétal de desserrement des ménages et au développement des résidences secondaires entraînent une tension importante sur le marché local du logement.

Du fait de l'attractivité du territoire, les prix du foncier et de l'immobilier ont connu une hausse non maîtrisée.

Cette évolution rend la réalisation d'un parcours résidentiel complet quasiment impossible, notamment l'accession à la propriété. Ces tendances génèrent à la fois une progression de l'étalement urbain et une tendance à la spécialisation sociale des territoires communaux. Le marché de la maison individuelle est ainsi de plus en plus réservé à une clientèle aisée.

Le marché immobilier royannais est donc caractérisé par un dynamisme constant mais qui se traduit par une production destinée essentiellement aux ménages aux revenus aisés que ce soit en résidence principale ou en résidence secondaire. A titre indicatif, le marché libre produit en majorité des logements entre 2 600 et 3 000 €/m². En parallèle de cette masse de production, la réglementation impose la production de logements locatifs sociaux à un prix équivalent à 1 550 à 1 700 €/m².

Entre ces deux marchés, il n'existe que peu de logements disponibles alors même que les jeunes ménages actifs disposent d'un budget moyen de 180 000 à 195 000 €.

La commune souhaite donc maîtriser l'évolution de ces phénomènes en intervenant pour réguler les prix du marché.

Suite à la réalisation par l'EPF d'une étude de gisements fonciers qui a permis l'identification de plus d'une centaine de sites potentiellement mobilisables, plusieurs fonciers ont été ciblés afin de permettre la sortie d'opération maîtrisée répartie sur l'ensemble de la Commune.

En outre, au Nord de Royan, un secteur est actuellement en plein développement, notamment à travers la sortie de programmes de logements individuels fortement consommateurs d'espaces et à des prix peu maîtrisés.

Soucieuse de mieux encadrer ce développement urbain, la Ville souhaite constituer des réserves foncières. Dans ce cadre, l'EPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court, moyen et long terme une politique de maîtrise et de réserves foncières sur ce secteur Nord afin d'en limiter la consommation excessive mais aussi les valeurs.

Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Les Roujassiers – Châtelard » (carte en annexe).

Sur ce périmètre, la Collectivité délèguera le droit de préemption à l'EPF et lui transmettra chaque semaine l'ensemble des DIA.

Sur cette base, l'EPF analysera le marché immobilier afin de déterminer les valeurs foncières et préemptera, après accord de la Collectivité, systématiquement pour limiter l'augmentation des prix.

En outre sur certaines secteurs permettant d'assurer la maîtrise foncière à long terme, l'EPF, avec l'accord de la Collectivité pourra préempter afin de maîtriser dans le temps l'ensemble d'un tènement foncier permettant la sortie d'opérations immobilières cohérentes comprenant à la fois logements libres, maîtrisés et sociaux mais aussi permettant d'assurer le développement de commerces de proximité et de services.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

Une adaptation du périmètre de réalisation pourra être 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.

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 MILLION EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci lorsqu'un opérateur n'aura pas été désigné, 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. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement 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.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Royan
représentée par son Maire,

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

Didier QUENTIN

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/..
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-012

CA 2017-07 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-10-011 « cœur de bourg » entre la commune d'Echiré, la communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF (79)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° CA-2017-7

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-10-011 « cœur de bourg
» entre la commune d'Echiré, la communauté d'Agglomération du Niortais et
l'EPF (79)**

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°CC 79-09-01, signée le 02 mars 2010 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n°79-10-011, signée le 14 octobre 2010, entre la commune d'Echiré, la communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 8 janvier 2013,

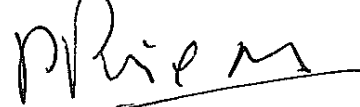
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°79-10-011 « cœur de bourg » entre la commune d'Echiré, la communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes (79).

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

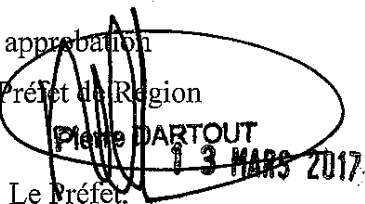
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le



Pierre DARTOUT
13 MARS 2017
Le Préfet,

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°79-10-011 « cœur de bourg » entre la commune d'Echiré, la communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF (79)

Ce projet d'avenant concerne la Convention d'adhésion-projet n°CCP 79-10-011 entre la commune d'Echiré, la communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 14 octobre 2010, ainsi que l'avenant n°1 signé le 8 janvier 2013, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : en faveur de la création de logement

-Signature initiale : 14 octobre 2010

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 1 500 000,00 €

Un premier avenant à la convention d'adhésion-projet a été signé le 8 janvier 2013 modifiant un certain nombre de périmètres d'intervention, l'engagement financier (le portant à hauteur de 1 500 000 €) ainsi que la durée (repoussée jusqu'au 8 janvier 2018).

Depuis la signature de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur, pour le compte de la Commune, de trois sites :

- un tènement foncier de 18 041 m² au lieu-dit La Couture, acquis en juillet 2011 pour environ 376 000 € et dont la majeure partie a été cédée à la Commune le 8 février 2017 pour un projet de lotissement communal. Le reste de l'emprise fait l'objet d'un compromis de vente signé le 30 janvier 2017 avec la SA d'HLM pour la construction de 18 logements. La signature de l'acte de vente est prévue avant le 18 décembre 2017. A compter de cette date, l'EPF aura donc recédé l'ensemble de ce site.
- un immeuble constitué de plusieurs cellules commerciales occupées (Echiré 2000) en décembre 2010. Le montant du portage pour ce site s'élève aujourd'hui à environ 240 000 €.
- L'ancien Super U en mai 2015 pour 550 000 € HT.

Ces deux derniers sites ont été acquis par l'EPF dans le cadre du projet de la Commune de création d'une nouvelle place de village en cœur de bourg sur le site de l'ancien Super U. Les occupants de l'immeuble Echiré 2000 ayant potentiellement vocation à intégrer les nouveaux locaux créés dans le cadre du projet. Ces deux sites nécessitent donc un portage simultané. A noter que le projet entre en phase active puisque la Commune et l'EPF ont lancé un appel à manifestation d'intérêt le 3 février 2017 en vue de trouver un ou des opérateurs. L'échéance

de portage du 8 janvier 2018 semble cependant aujourd'hui trop proche et nécessite une prolongation pour laisser au projet le temps de se réaliser. En outre, de nouveaux sites de projet ont été ciblés par la Commune et nécessitent là aussi une durée de portage prolongée.

Le présent avenant a pour but de mettre en conformité la convention avec le PPI 2014-2018 de l'EPF, de modifier certains périmètres d'intervention, de modifier l'engagement financier et de proroger la convention initiale pour une durée de 5 ans.

Description de l'avenant :

-Objet : en faveur de la création de logement

-Montant : 2 000 000,00 €

-Echéance : au 31 décembre 2022

-Périmètres :

Périmètres de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan. Ces secteurs ont été identifiés pour des projets de densification du centre-bourg ainsi que pour accompagner le projet de la place de village.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur le plan. Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Densification du centre-bourg**

Site : Ce site est composé d'un tènement foncier situé rue des Ecoles d'une surface totale de 18 041 m² acquis par l'EPF en juillet 2011 à hauteur de 376 251,15 €. Sur ce site, la commune a souhaité créer de nouveaux logements en densification.

- **Projet 2 : Projet de commerces et de place de village sur le site de l'ancien Super U**

Site : Situé entre la Grand 'Rue et la rue des Ouches, ce site est composé de quatre parcelles (AK n°272, 25, 276 et 318) d'une surface totale de 8 295 m² qui a accueilli une surface commerciale (Super U) actuellement fermée. Le site est aujourd'hui maîtrisé par l'EPF. La Commune souhaite recréer une place de village avec des cellules commerciales, des logements et des espaces publics. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé par la Commune et l'EPF le 3 février 2017 en vue de trouver un ou des opérateurs intéressés par le projet.

- **Projet 3 : Echiré 2000**

Site : Ce site, composé de la parcelle AN n°21 d'une surface de 1 333 m², est situé Côte du Chaillot. Il s'agit d'un bâtiment à usage commercial et d'habitation, relativement ancien, qui a été acquis par l'EPF en janvier 2011 pour un montant de 220 000 € dans le cadre d'une préemption en révision de prix et mis à disposition de la Commune depuis cette date. Sur ce site, le projet de la Commune pourrait se porter vers un projet de logements ou un projet de commerces.

- **Projet 4 : Projet de maison de vie**

Site : Situé chemin de la Renoue, ce site d'une surface totale de 1 900 m² est constitué des parcelles AI n°66, 67 et 68. Il s'agit d'une maison d'habitation sur deux niveaux et de son jardin. Cette propriété jouxte une propriété qui vient d'être léguée à la Commune (parcelles AI n°59, 60 et 211) et sur laquelle, conformément aux volontés de l'ex-proprétaire, une étude d'un projet de maison de vie (maison de repos) est actuellement lancée.

- **Projet 5 :**

Site : Ce site est composé des parcelles AI n°188 et 389 d'une surface totale de 729 m², situé à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue Delphin Sagot. Il correspond à un cabinet médical qui est amené à muter pour des raisons de relocalisation des médecins sur le site du projet 1. La Commune souhaite éviter que cet immeuble situé en entrée de village et à proximité du nouveau Super U ne soit transformé en un local commercial qui viendrait concurrencer le projet de place de village (projet 2).



AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET N°CA 79-10-011

ENTRE

LA COMMUNE DE ECHIRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

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

ENTRE

La Commune de Echiré, dont le siège est situé 1 place de l'Eglise – 79410 Echiré, représentée par son Maire, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du XX 2017 ,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° en date du 2017,

Ci-après dénommée « la Collectivité »

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 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° CA – 2017 – en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,



Commune d'Echiré
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°2

- Périmètres d'intervention**
- périmètre de ville (4,4 ha)
 - périmètre de réalisation (3 ha)
 - propriétés de la commune

PRÉAMBULE

Située aux portes du Marais Poitevin, au Nord de la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) entre Niort et Parthenay, la commune de Echiré comptait 3 372 habitants au 1^{er} janvier 2017.

La Commune a conclu, le 14 octobre 2010, une convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 avec la CAN et l'EPF dans le but que ce dernier l'accompagne dans son projet de densification et de réorganisation du centre-bourg. Cette convention était relative à la convention cadre n° CC 79-09-001 signée entre la CAN et l'EPF le 2 mars 2010 concernant la politique de l'habitat et à laquelle a succédé une nouvelle convention annexée au présent avenant.

Un premier avenant à la convention d'adhésion-projet a été signé le 8 janvier 2013 modifiant un certain nombre de périmètres d'intervention, l'engagement financier (le portant à hauteur de 1 500 000 €) ainsi que la durée (repoussée jusqu'au 8 janvier 2018).

Depuis la signature de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur, pour le compte de la Commune, de trois sites : un immeuble commerçant dans le cadre du projet Echiré 2000, l'ancien Super U ainsi qu'un tènement foncier de 18 041 m² dont la majeure partie a été cédée à la Commune le 8 février 2017 pour un projet de lotissement communal à « la Couture » et dont le permis d'aménager a été accordé le 3 mars 2016. Le reste fait l'objet d'un compromis de vente signé le 30 janvier 2017 avec la SA d'HLM pour la construction de 18 logements.

Le présent avenant a pour but de mettre en conformité la convention avec le PPI 2014-2018 de l'EPF, de modifier certains périmètres d'intervention, de modifier l'engagement financier et de proroger la convention initiale pour une durée de 5 ans.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été 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, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

1.3 - Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2017 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 cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

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

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

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

- EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
 5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
 6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan en annexe. Ces secteurs ont été identifiés pour des projets de densification du centre-bourg ainsi que pour accompagner le projet de la place de village.

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.

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

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

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Densification du centre-bourg**

Site : Ce site est composé d'un tènement foncier situé rue des Ecoles d'une surface totale de 18 041 m² acquis par l'EPF en juillet 2011 à hauteur de 376 251,15 €.

Projet : Sur ce site, la commune a souhaité créer de nouveaux logements en densification. Pour ce faire, une parcelle d'une surface de 4 150 m² a été cédée le 8 février 2017 à la Commune pour un montant de 326 176,95 € TTC afin d'y créer un lotissement communal. La surface restante (13 891 m²), sera également prochainement cédée à la SA d'HLM pour un montant de 40 000 € TTC dans le but d'y construire 18 logements sociaux ainsi qu'une maison de santé pluridisciplinaire. Un lot reste à ce jour en réserve foncière communale avec possibilité d'y construire d'autres logements sociaux.

- **Projet 2 : Projet de pôle commercial et de place de village sur le site de l'ancien Super U**

Site : Situé entre la Grand 'Rue et la rue des Ouches, ce site est composé de quatre parcelles (AK n°272, 25, 276 et 318) d'une surface totale de 8 295 m² qui a accueilli une surface commerciale (Super U) actuellement fermée. Le site est aujourd'hui maîtrisé par l'EPF.

Projet : La Commune souhaite recréer une place de village avec des cellules commerciales, des logements et des espaces publics. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé par la Commune et l'EPF le 3 février 2017 en vue de trouver un ou des opérateurs intéressés par le projet.

- **Projet 3 : Echiré 2000**

Site : Ce site, composé de la parcelle AN n°21 d'une surface de 1 333 m², est situé Côte du Chaillot. Il s'agit d'un bâtiment à usage commercial et d'habitation, relativement ancien, qui a été acquis par l'EPF en janvier 2011 pour un montant de 220 000 € dans le cadre d'une préemption en révision de prix et mis à disposition de la Commune depuis cette date.

Projet : Sur ce site, le projet de la Commune pourrait se porter vers un projet de logements ou un projet de commerces. Le bâtiment actuel aurait vocation à être démoli. L'objectif est de permettre aux occupants de se relocaliser dans la place du village du projet 2.

- **Projet 4 : Projet de maison de vie**

Site : Situé chemin de la Renoue, ce site d'une surface totale de 5 950 m² est constitué des parcelles AI n°56, 57, 59, 60, 65, 66, 67, 68, 69, 70 et 211. Cinq parcelles appartiennent actuellement à la Commune (AI n°56, 57, 65, 69 et 70). Trois autres parcelles viennent d'être léguées à la Commune (AI n°59, 60 et 211) et sur laquelle, conformément aux volontés de l'ex-proprétaire, une étude d'un projet de maison de vie (maison de repos) est actuellement lancée. Il reste, sur ce site, à acquérir une propriété composée d'une maison d'habitation sur deux niveaux et de son jardin (parcelles AI n° 66, 67 et 68) d'une surface de 1 900 m².

Projet : Le projet de maison de vie souhaité par la Commune permettra à des malades chroniques de recréer du lien social, de recevoir des soins appropriés et un accompagnement de tous les jours.

Ce projet viendrait donc s'articuler autour du foyer-logement, de la future maison de santé pluridisciplinaire et des 18 logements Habitat Séniors Services réalisés par la SA d'HLM.

- **Projet 5 :**

Site : Ce site est composé des parcelles AI n°188 et 389 d'une surface totale de 729 m², situé à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue Delphin Sagot. Il correspond à un cabinet médical qui est amené à muter pour des raisons de relocalisation des médecins sur le site du projet 1.

Projet : La Commune souhaite éviter que cet immeuble situé en entrée de village et à proximité du nouveau Super U ne soit transformé en un local commercial qui viendrait concurrencer le projet de place de village (projet 2).

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 L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

L'article 14.1- L'engagement financier de l'EPF PC est modifié comme suit :

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000 €).

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

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.

ARTICLE 4. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2022**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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 prévue.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Echiré
Représentée par le Maire,

La Communauté
d'agglomération du Niortais

Thierry DEVAUTOUR

Jérôme BALOGE

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2017/ du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010

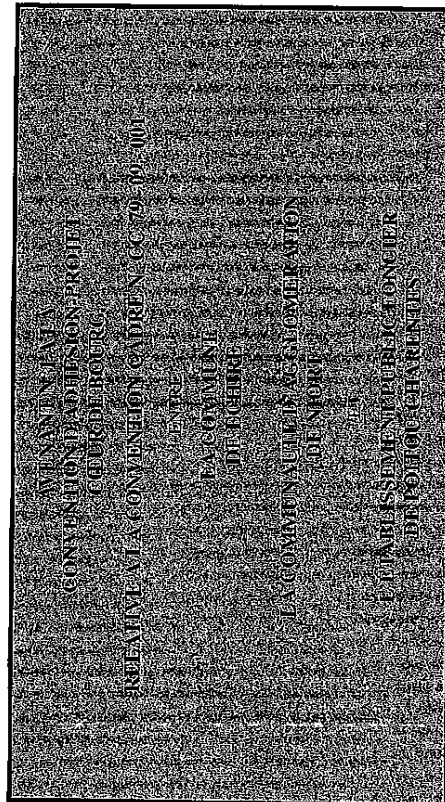
Annexe n°2 : Convention cadre n° CC 79-10-001 signée le 2 mars 2010

Annexe n°3 : Avenant n°1 signé le 8 janvier 2013

Annexe n°4 : Plan du périmètre d'intervention de l'EPF

Annexe n°5 : Convention cadre n° 79-16-055 relative à l'aménagement de centres-bourgs et centres-villes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



Entre

la Commune de Échiré, dont le siège est situé à la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2012, et après dénommée « la Commune » ;

La Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est situé au 28, rue Blaise Pascal, BP 193 79000 Niort, représentée par sa Présidente, Madame Geneviève GAILLARD, dûment habilitée par une délibération du Conseil Communautaire en date du 26 novembre 2012, et après dénommée « la CAN » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS, représenté par son Directeur Général, Monsieur Alain TOUBOL, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B - 2012 - 11 en date du 27 novembre 2012, et après dénommée « l'EPF PC » ;

Avenant n°1 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Échiré - CAN n° CCA 79 - 10 - 011
décembre 2012

TD

PRÉAMBULE

À l'occasion, de la révision de son PLU et du développement de l'attractivité de la Commune (incluant une nouvelle implantation de la grande surface présente en cœur de bourg), Échiré a engagé une réflexion globale sur le devenir de son centre. Il s'agit avant tout de maintenir un dynamisme économique dans le bourg que de répondre aux besoins en logements, notamment en densifiant les axes principaux.

Le projet d'Échiré s'inscrit dans cette démarche de :

- Logements : densification du centre bourg avec production de logements notamment sociaux ;
- Commerce et services : réorganisation du centre-bourg avec l'équilibre entre le déplacement de la grande surface et le développement d'une offre autour d'une place de village.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, la Commune de Échiré, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont conclu, le 14 octobre 2010, une convention d'adhésion-projet (annexe n°1) portant sur un périmètre de réalisation foncière et un périmètre de veille foncière.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC prévu au titre de la convention est plafonné à un encours de un million d'euros (1 000 000 €). Par ailleurs, la durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de cinq ans s'achève en décembre 2015.

Compte tenu des réflexions de la Commune et des opportunités foncières, il apparaît nécessaire de faire évoluer par avenant la convention :

- modification des périmètres d'intervention, rendant nécessaire la modification de l'article 3 ;
- évolution des engagements de la commune prenant en compte l'état d'avancement du projet, rendant nécessaire la modification de l'article 4.2 ;
- modification du montant de l'engagement financier afin de prendre en compte les acquisitions à venir, rendant nécessaire la modification de l'article 14 ;
- prolongation de la durée maximale de la convention pour deux années rendant nécessaire la modification de l'article 16 de la convention.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications des périmètres d'intervention, des engagements de la commune, de l'engagement financier de l'EPF PC et la prolongation de sa durée d'exécution.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

L'article 3. de la convention ci-après annexé est ainsi modifié.

La CAN et la Commune conviennent de retenir les secteurs en cœur de bourg, tels qu'identifiés en annexe 2, comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet des opérations, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de 2 modes d'intervention prévus par le PFI :

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

Avenant n°1 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Échiré - CAN n° CCA 79 - 10 - 011
décembre 2012

TD

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du POS actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPFF PC, de façon tout à fait exceptionnelle et en accord avec la commune, pourra investir 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 d'un statut de lotissement ou de double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

L'article 4.2 de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

4.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ instruire son projet d'attractivité de la Commune qui comprend :
 - la création d'une place de bourg mixte : commerces et logements (2014-2017),
 - un nouvel accès sur la D 743 (2012-2014),
 - le regroupement des professions médicales (2013-2015),
 - la nouvelle implantation de la grande surface (2013-2014), ce qui impliquera le fonctionnement du centre-bourg, et donc les dynamiques du logement et des déplacements.
- ◆ mener les études de faisabilité du centre médical, en lien avec les partenaires concernés, dès la fin de l'année 2010 pour permettre la réalisation sur la période 2013-2015 ;
- ◆ associer l'EPFF PC aux études d'aménagement, pour les secteurs communs avec son périmètre d'intervention. Ce projet permet de mener une réflexion sur l'aménagement ouest du bourg de la Commune. Il est concomitant avec la création d'un nouvel échangeur sur la D. 743 et le déplacement de la grande surface. Cela génère la nécessité d'une prise en compte globale des enjeux tant en terme de déplacements, développement économique, habitat, qualité de cadre de vie, etc...
- ◆ rechercher dans l'élaboration du PLU et la mise en œuvre des projets une qualité urbaine, respectant les sites et paysages, tout en limitant la consommation d'espace dans le respect des préconisations du PLU et du SCOT ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC, les DIA, sur le bourg de la Commune ;
- ◆ déléguer, au cas par cas, à l'EPFF PC, le DFU dont elle est titulaire sur l'ensemble du périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPFF 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 ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires pressentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce règlement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPFF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC.

Avenant n°1 Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Echiré - CAN n°CCA 79 - 10 - 011
décembre 2012

3

TD

- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 5.2 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 qu'en présence de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPFF PC ou la CAN peuvent demander la résiliation de la présente convention.

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la présomption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du Code de l'urbanisme et L.12-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de présomption et de l'arrêt de DUF (affectation du bien acquis par voie de présomption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même Code et affectation du bien conforme aux termes de la DUF).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect de son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune débournera 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.

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

L'article 14.1 de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

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 un encours d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €).

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

L'EPFF PC représentera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'union de l'EPFF PC ne débournera 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.

ARTICLE 16. — LA DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET

L'article 16 de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans à compter de la date de signature du présent avenant.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra être réalisé à cette date. La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

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

Avenant n°1 Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Echiré - CAN n°CCA 79 - 10 - 011
décembre 2012

4

TD

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

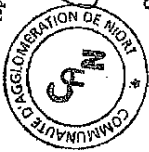
Fait à Echiré, le 08 JAN. 2013 en 4 exemplaires originaux.

La Commune d'ÉCHIRÉ
représentée par son Maire



Thierry DEVAUTOUR

La Communauté d'Agglomération de Niort
représentée par sa Présidente



Geneviève GAILLARD

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

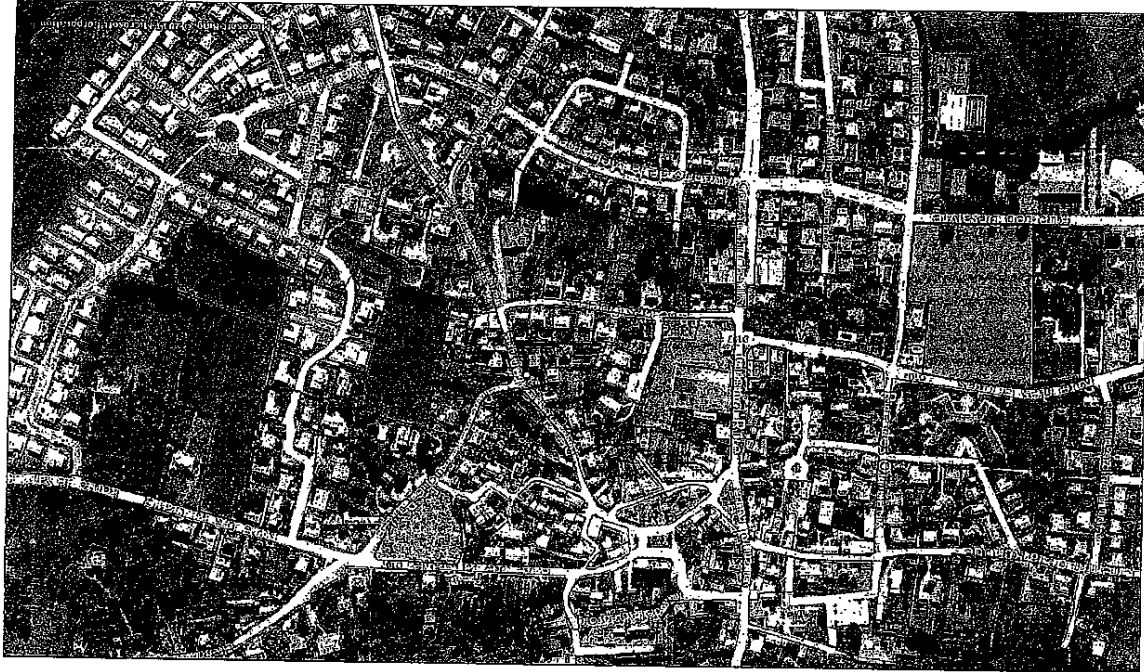

Alain TOURNOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ,
N° 2012 / 48 en date du 6 décembre 2012

Annexe n°1 : Convention CCA 79 - 10 - 011

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

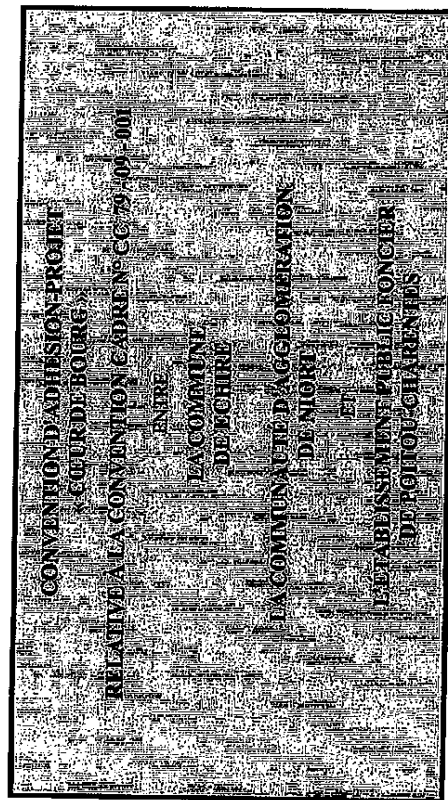
Avenant n°1 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Echiré - CAN n° CCA 79 - 10 - 011
décembre 2012



Annexe n° 2

17

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



Entre

la Commune de Échiré dont le siège est situé à la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 septembre 2010, Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est situé au 28, rue Blaise Pascal, BP 193 79000 Niort, représentée par son Président, Monsieur Alain MATHIEU, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2010, Ci-après dénommée « la CAN » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS, représenté par son Directeur Général, Monsieur Alain TOUBOL, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2010-009 en date du 23 septembre 2010, Ci-après dénommé « l'EPF PC » ;

d'autre part

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Échiré - CAN n° CA 79 - 10 - 011
14 octobre 2010

PRÉAMBULE

Suite à l'arrêté de son Programme Local de l'Habitat, la CAN a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à assurer une production de logements adaptés aux besoins et de bonne qualité urbaine, 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.

Aux portes du Marais Poitevin, entrées Nord de la Communauté d'Agglomération de Niort, déployant ses hamacs le long de la Sèvre Niortaise, Échiré dispose d'un patrimoine naturel et architectural exceptionnel. En 2009, la Commune compte 3 265 habitants (les Échiréens et les Échiréennes) pour 3 086 hectares. Échiré est située entre Niort et Parthenay, sur la RD 743 et dispose d'un échangeur autoroutier sur l'A 83, et profite de 18 km de bords de Sèvre (sevre niortaise). Le territoire de la Commune s'organise autour du bourg et des hameaux.

La Commune abrite 3 châteaux classés :

- le château de Coudray-Salbart, forteresse des 12ème et 13ème siècles,
- le château de La Taillée, construit au 17ème siècle,
- le château de Mursay.

Les habitants d'Échiré et des environs bénéficient d'une offre commerciale riche, avec les petits commerces de proximité, et une grande surface alimentaire implantée dans le bourg.

La laiterie-coopérative, qui vend dans le monde entier (incluant les Etats-Unis et le Japon). Le beurre produit à Échiré, permet de donner une notoriété immense à la filière agro-alimentaire et à la qualité de sa production locale.

L'agriculture d'élevage demeure présente sur la Commune et participe au processus d'élaboration de ce beurre traditionnellement connu.

Les très nombreux commerces et services offerts aux habitants permettent d'attirer bien au-delà des frontières communales.

A l'occasion, de la révision de son PLU et du développement de l'attractivité de la Commune (incluant une nouvelle implantation de la grande surface présente en cœur de bourg), Échiré s'est engagé une réflexion globale sur le devenir de son centre. Il s'agit autant de maintenir un dynamisme économique dans le bourg que de répondre aux besoins en logements, notamment en densifiant les axes principaux.

Un des axes d'intervention majeur de l'EPF PC vise à favoriser la production d'habitat, et notamment social, d'où la signature de la convention cadre sus visée avec la CAN. Le projet d'Échiré s'inscrit dans cette dynamique (densification du centre bourg, réorganisation du centre-bourg avec le déplacement de la grande surface), et pour cela, peut bénéficier de l'intervention de l'EPF PC.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2009-2013, au regard notamment de production de foncier pour l'habitat, et pour le développement économique.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la CAN et l'EPF PC le 14 décembre 2009 au titre du PPI 2009-2013.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Échiré - CAN n° CA 79 - 10 - 011
14 octobre 2010

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

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 79 - 09 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 2 mars 2010 entre l'EPF PC d'une part et la CAN d'autre part.

A ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et s'engage pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir :

- la construction d'un portefeuille foncier pour permettre d'atteindre les objectifs annuels de production de logements du PLH ;
- la constitution de réserves foncières, visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations (ZAC, lotissements, etc.) mixtes (logements publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, ...), de construction ou de réhabilitation ;
- l'observation du foncier.

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, la CAN 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 la CAN et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

La Commune s'est engagée dans deux démarches en parallèle :

- o la révision de son PLU, engageant une réflexion sur le devenir de la Commune, ses zones de développement, et la définition de secteurs à enjeux,
- o le projet de ZAC : à l'occasion de la nouvelle implantation prévue de la grande surface située en cœur de bourg, une réflexion globale s'est organisée dans ce secteur. Le périmètre du dossier de création est vaste et sera affiné en fonction des résultats des études en cours, à travers le dossier de réalisation.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs fixés dans la convention-cadre, l'EPF PC, la CAN et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur les objectifs suivants :

- constituer un portefeuille foncier, permettant le développement de l'habitat dans le cœur de bourg, tout en restant dans l'enveloppe urbaine actuelle, et notamment une parcelle où la Commune souhaite voir se développer une zone mixte « habitat et maison médicale » ;
- effectuer une veille foncière, sur un des axes majeurs de circulation, en vue d'une densification, et dans le contenu d'un démenagement de la grande surface actuellement implantée sur cet axe.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La CAN et la Commune conviennent de retenir les secteurs en cœur de bourg, tels qu'identifiés en annexe 2, comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet des opérations, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de 2 modes d'intervention prévus par le PPI :

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

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du POS actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément au stade de la 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 :

- instruire son projet d'attractivité de la Commune qui comprend :
 - la création d'une place de bourg mixte : commerce et logements (2014-2015),
 - la densification de logements dans le centre (2011-2015),
 - un nouvel accès sur la D 743 (2012-2014),
 - le regroupement des professions médicales (2011-2013),
 - la nouvelle implantation de la grande surface (2013-2014), ce qui impactera le fonctionnement du centre-bourg, et donc les dynamiques du logement et des déplacements.
 - mener les études de faisabilité du centre médical, en lien avec les partenaires concernés, dès la fin de l'année 2010 pour permettre une réalisation sur la période 2011-2013 ;
 - associer l'EPF PC au projet de ZAC, pour les secteurs communs avec son périmètre d'intervention. Ce projet permet de mener une réflexion sur l'aménagement ouest du bourg de la Commune. Il est concomitant avec le déplacement de la grande surface. Cela génère la nécessité d'une réflexion sur l'organisation de ce secteur tant en terme de déplacements, développement économique, habitat, qualité de cadre de vie, etc... Le dossier de création de la ZAC a été finalisé, et les études se poursuivent pour préciser le périmètre et les aménagements inclus ;
 - rechercher dans l'élaboration des projets une qualité urbaine, respectant les sites et paysages, tout en limitant la consommation d'espace dans le respect des préconisations du PLU et du SCOT ;
 - communiquer à l'EPF PC, les DIA, sur le bourg de la Commune ;
 - déléguer, au cas par cas, à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble du périmètre d'intervention ;
 - communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement, d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
 - transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'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 ces données 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'EPF PC ou la CAN peuvent demander la résiliation de la présente convention.
- Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du Code de l'urbanisme et L.12-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'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, 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'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune et/ou la CAN :

- ◆ les études en matière d'ouvrage directs et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP,
- ◆ les acquisitions des biens situés sur les périmètres d'intervention, soit à l'amiable, soit par préemption ou par expropriation,
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7,
- ◆ le cas échéant, les travaux de démolition et de dépollution selon les conditions précisées à l'article 8,
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné,
- ◆ l'information de la Commune et de la CAN, par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis,
- ◆ la diffusion annuelle, à la Commune et à la CAN, du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

4.4. L'engagement de la CAN

La CAN s'engage à :

- Informer les partenaires de la présente convention de l'avancée de mise en œuvre de la politique de l'habitat menée par la collectivité, ou d'éventuelles évolutions ;
- favoriser le développement d'une offre locative sociale de qualité, comme stipulé dans le PLU, en proposant une aide communautaire ciblée avec un financement modulable et une aide moyenne de 6 000 € par logement.

Par ailleurs, dans le cas d'une résiliation de la convention-cadre avant son échéance opérationnelle, la CAN honorerait auprès de la Commune signataire de la présente convention d'adhésion-projet, les engagements financiers et techniques auxquels elle - la CAN - a souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

ARTICLE 5. — LES ETUDES

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

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

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Esbire - CAN n° CA 79 - 10 - 011
14 octobre 2010

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC :

- ◆ assurera une veille foncière sur le périmètre indiqués (prés-opérationnel, annexe n°2) et l'interviendra que de façon ponctuelle et sur des biens « stratégiques », après accord de la Commune ;
- ◆ procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié de l'immobilier nécessaire à l'opération dite « cœur de bourg », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (périmètre de réalisation foncière).

L'EPF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé, en temps réel, la CAN et 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 86-453 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 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.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°4, l'EPF PC et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune s'engage à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de cession, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courriel, fax ou courrier) du Maire de la Commune ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, Mme HENIN-FERRIER :

- ◆ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre de veille,
- ◆ sur les conditions techniques et financières du bien situé en périmètre de réalisation foncière.

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Par l'exercice du droit de préemption urbain, le Maire de la Commune ou 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, L.211-4, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.212.22, 15° et L.212.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue au cas par cas sur l'ensemble du périmètre d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du Conseil Municipal instituant le droit de préemption et le délégant, au cas par cas, à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération,
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en Mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur inscription dans de bonnes conditions,
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Esbire - CAN n° CA 79 - 10 - 011
14 octobre 2010

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

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

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

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'EPFF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du Code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPFF PC constituera le dossier d'enquête préalable 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.

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°3 de la présente convention.

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

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à même lesdits abords à disposition de l'EPFF PC.

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

Convention d'habitation-projet EPFF PC - Echiré - CAN n° CA 75 - 10 - 011
14 octobre 2010

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 doit 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'achat 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 réévalué par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPFF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

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

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention d'habitation-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'EPFF PC, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPFF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. 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.

Convention d'habitation-projet EPFF PC - Echiré - CAN n° CA 75 - 10 - 011
14 octobre 2010

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, la Commune dédommagera l'EPFF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination des prix de cession

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

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

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

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

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF 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'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 vente éventuellement supportés par l'EPFF PC,
- ♦ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC plafonnés à 20 000 €,
- ♦ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPFF PC, du bien objet de la vente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
 - impôts, taxes et assurances,
 - travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 0,5 % en zone U,
 - 1 % en zone AU (ou NA),
 - 2 % dans les autres cas,
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1%.

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

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve chaque fois que des 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 notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001002201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

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

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part, sur l'avancement de l'intervention de l'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 conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis 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 16.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera, également, acté 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 17.

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

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

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

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

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

Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative soit de la CAN, soit de l'EPFF PC pour :

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

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

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

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

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et s'engage 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 Commune et à la CAN une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

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

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.

14.2. L'engagement financier de la CAN

Conformément aux engagements pris dans la convention-cadre, la CAN s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- ♦ à verser une aide à la réhabilitation de logements à hauteur de 20% du montant des travaux, plafonné à 2 500€ ;
- ♦ à favoriser le développement d'une offre locale sociale publique de qualité, selon les modalités financières actées dans le PLH.

14.3. 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.

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 révélerait nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc ... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répartira 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 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention, celle-ci ne pouvant se décomposer par phases, compte tenu de la nature des opérations.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2015.

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

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

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

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune et la CAN sont tenues de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

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

7
A
A

Fait à POITIERS, le 14 octobre 2010 en 4 exemplaires originaux.

La Commune d'ÉCHIRÉ
représentée par son Maire,



Thierry DEVAUTOUR

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
POITOU-CHARENTES
18-22, boulevard Jean d'As - BP 7064
36011 POITIERS CEDEX
TEL 05 49 52 67 52 Fax 05 49 60 98 51
BES Poitiers - SITE 310 04 864 2002 - APE 8413Z

Alain TOUBOL

La Communauté d'Agglomération de Niort
représentée par son Président



Alain MATHIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ,
N° 59 en date du 23 septembre 2010

Annexe n°1 : Convention-cadre.

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

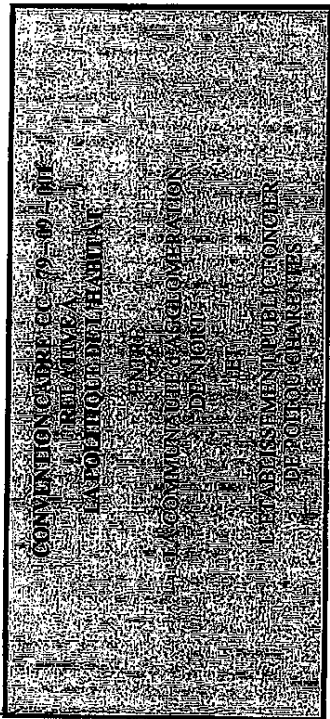
Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve.

Annexe n°4 : Liste des travaux que l'EPF FC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser.

7

Commission d'admission-projet EPF FC - Échiré - CAN n° CA 79-10-011
14 octobre 2010

13



ENTRE

La Communauté d'agglomération de Niort, dont le siège est situé au 28 rue Blaise Pascal, 79000 Niort, représentée par Monsieur Alain Mathieu, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° C 19 - 12 - 09 en date du 14 décembre 2009, ci-après dénommée « CAN » ;

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 18-22 boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOÏ, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA - 2009 - 19 en date du 1^{er} décembre 2009, ci-après dénommé « EPF PC » ;

D'une part

D'autre part

M. H

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Niort

Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, le CAN est régié par les articles L. 5126-1 à L5216-10 et les articles L5211-1 à 5211-4-1 du Code général des Collectivités Territoriales.
Elle regroupe 29 communes, comptant au dernier recensement de juin 2006, 100 657 habitants, sur les 54 000 hectares qui la constituent.

La CANredit actuellement son projet d'agglomération, par le biais des documents de planification et de programmation, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui est défini par politique sectorielle concernant l'habitat (PLH), les déplacements (PDU), et schéma de développement économique et commercial.

Selon les documents de planification en cours de finalisation, elle a vocation à en accueillir 168 780 en 2016 (PLH) et 115 000 habitants en 2020 (SCOT).

Dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », la Communauté d'agglomération de Niort s'est engagée activement dans une politique du logement d'intérêt communautaire à travers plusieurs actions significatives :

- élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
- mise en œuvre d'actions et d'aides financières en faveur du logement d'intérêt communautaire
- intervention en faveur du logement des personnes défavorisées et amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Dans un contexte particulièrement tendu en raison de l'attractivité du territoire, mais également de ressources foncières réduites et précieuses (environnement remarquable, risques, agriculture), les prix élevés du foncier génèrent une ségrégation socio-spatiale, à l'origine d'une dissociation entre bassin d'emplois et d'habitat, les actifs devant se loger toujours plus loin du noyau aggloméré.

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

Fortes de ces constat, la CAN a identifié cinq enjeux fonciers principaux :

- la maîtrise des ressources foncières, afin d'anticiper les besoins ;
- maîtriser les coûts de sorte des opérations de logement, notamment de logement social ;
- le développement du parc social et d'accession à la propriété afin d'attirer les jeunes actifs et favoriser les parcours résidentiels ;
- le développement durable du territoire en privilégiant l'habitat à proximité des pôles d'emplois, de services, et en lien avec les transports urbains ;
- la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Un PLH est en cours de finalisation ; il a organisé autour de 5 orientations majeures, déclinées en 11 actions :

- améliorer le parc existant et veiller à la qualité des logements futurs ;
- diversifier et accroître l'offre de logement répondant aux différentes étapes des parcours résidentiels ;
- élargir l'offre en logement et en hébergement répondant à des besoins spécifiques ;
- maîtriser le développement de l'habitat en définissant une stratégie communautaire économe en foncier ;
- faire vivre le PLH en améliorant la connaissance de l'habitat et en développant des partenariats.

M. H

Afin de mettre en œuvre ce programme ambitieux, autant en termes de production de logements répondant aux besoins identifiés, que de qualité urbaine, et de mixité sociale, la maîtrise foncière revêt une importance singulière.

Cette action foncière doit par ailleurs tenir compte de la territorialisation, approuvée dans le cadre du SCOT et du PLH. Ainsi, l'espace métropolitain, et notamment la ville de Niort, doivent prendre une part majeure du développement de l'habitat dans l'agglomération.

Pour répondre aux besoins d'une population de 108 780 habitants (population des ménages) fin 2015, le PLH s'est fixé comme objectifs la production de 778 logements/an sur le territoire de la CAN.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) s'inscrit dans les objectifs du PLH. Elle concourt également à cette politique (2007-2012), car elle vise à réhabiliter, sur cette période, 575 logements du centre ancien de Niort et développer l'offre de logements à loyers sociaux, tout en redynamisant l'activité économique par ces opérations souvent mixtes, du fait de la problématique (commerces + logements).

Le programme local de l'habitat (PLH) et l'OPAH-RU sont ainsi les deux dispositifs de mise en œuvre d'une politique cohérente de l'habitat sur le territoire de l'Agglomération niortaise.

Il s'agit donc de mener une action foncière ambitieuse pour répondre aux objectifs du PLH et de l'OPAH-RU, autant sur les communes de l'espace métropolitain (Niort, Airfres, Bessines, Chauvray), que sur les communes rurales, concernées par de plus petites opérations mais tout aussi problématiques. Par exemple, sur Niort, les objectifs de production de logements sont de 423 logements par an.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF 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 opérations qu'elles auront désignées.

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.

Dans le respect de ces principes et au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC 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'habitation 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'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération de Niort ont donc convenus de s'associer pour permettre à cette dernière, de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à assurer un équilibre social de l'habitat à travers la mise en œuvre du PLH.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADRE

Cette convention-cadre fixe les objectifs et principes généraux de la collaboration entre l'EPF PC, la Communauté d'Agglomération de Niort et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions directement opérationnelles, d'une part entre la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF PC (conventions de projet) et d'autre part entre les communes et l'EPF PC (convention d'adhésion-projet).

De manière plus précise, la présente convention-cadre vise à :

- définir les objectifs partagés par la CAN et l'EPF PC;
- définir les engagements et obligations que prennent la CAN 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;
- définir les modalités d'adhésion des communes de la CAN à cette convention, en fonction de l'état de leurs réflexions en matière d'aménagement et de la nature de leurs projets;
- préciser certaines modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la CAN.

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 d'Agglomération de Niort, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre d'atteindre les objectifs annuels de production de logements du PLH
- la constitution de réserves foncières, visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations (ZAC, lotissements, etc.) mixtes (logements publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, ...) de construction ou de réhabilitation
- l'observation du foncier

ARTICLE 3. — LES CONVENTIONS OPERATIONNELLES

La mise en œuvre concrète des axes d'intervention prioritaires exposés ci-dessus s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles, dites « conventions de projet » entre l'EPF PC et la Communauté d'Agglomération de Niort ou « convention d'adhésion-projet » entre l'EPF PC, la Communauté d'Agglomération de Niort et les communes membres qui le souhaiteront. Les modèles de conventions (projet d'une part, adhésion-projet d'autre part) figurent à l'annexe n°1 de la présente convention-cadre.

Selon l'état d'avancement des réflexions et des projets, la convention de projet précisera, dans le cadre des compétences communales, le niveau de l'engagement opérationnel demandé à l'EPF PC. Il en sera de même pour la convention d'adhésion-projet, dans le cadre des compétences de la commune.

Cette convention pourra déterminer plusieurs périmètres en fonction des phases d'intervention et fixera le budget prévisionnel portant sur les études et les acquisitions, les termes du projet (objectifs, engagements), la durée de la convention et les modalités d'intervention, les conditions de gestion et des précisions sur les conditions de revient.

Au vu de l'identité du territoire de la CAN, caractérisée d'un secteur métropolitain dynamique, dont la ville-centre, et de communes rurales, l'EPF s'engage à intervenir, à la demande des communes, sur des opérations de toutes tailles respectant les engagements de la présente convention-cadre, permettant ainsi d'accompagner l'ensemble du territoire pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente.

Il sera demandé à la commune adhérente au présent dispositif de s'engager à minima à réaliser :

- des projets recherchant une gestion économe de l'espace et respectant les sites et paysages
- sites prioritairement à proximité immédiate du bourg et des commerces

Plus globalement, afin de veiller à la qualité des nouveaux programmes, une charte avec les opérateurs publics et privés sera élaborée. A partir d'un recensement de projets innovants, il conviendra, en effet, de définir des critères répondant aux enjeux locaux du développement durable promus par la CAN. Ces éléments seront formalisés dans le cadre de l'élaboration de la démarche Agenda 21, impulsée par la Communauté d'Agglomération.

Les objectifs de production de surfaces / logement seront ceux retenus dans le PLH définitif, et modulés en fonction des contraintes techniques liées au mode d'assainissement (800m²/log peuvent être nécessaires dans certains cas pour l'assainissement autonome).

L'engagement des conventions opérationnelles (projet ou adhésion-projet) ne pourra intervenir que pendant une période de 6 ans correspondant à la validité de la convention cadre (et du P.L.H.).

L'exécution des conventions d'adhésion et de projet pourra éventuellement se poursuivre au-delà de cette durée à travers les avenants éventuels qui suivront et qui tiendront compte des évolutions de la politique locale de l'habitat.

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs pré-cités et précisés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération de Niort ou l'EPF PC se réserve le droit de demander de mettre un terme à la convention d'adhésion-projet selon les dispositions prévues à cet effet dans la-dite convention.

Les conventions opérationnelles préciseront que les emprunts contractés par l'EPF PC pour leur mise en œuvre seront garantis par la collectivité tenue à l'engagement de rachat des biens acquis.

ARTICLE 4. — L'ENGAGEMENT DES CONTRACTANTS A LA CONVENTION CADRE

Les interventions de l'EPF PC se feront en accord avec les communes concernées et conformément aux dispositions de la présente convention-cadre.

4.1. L'engagement de la Communauté d'Agglomération de Niort

La CAN assure :

- l'information auprès de l'EPF PC quant aux évolutions et à la mise en œuvre de la politique locale en matière d'habitat ou d'aménagement du territoire ;
- l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

Par ailleurs, sans avenant spécifique, la CAN s'engage à assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques qu'elle a souscrits dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

4.2. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assure en partenariat avec la CAN et les Communes :

- la connaissance du territoire par la transmission des informations concernant les acquisitions réalisées ;
- la co-maîtrise d'ouvrage des études concernant le volet foncier ;
- le suivi des travaux des prestataires en maîtrise d'ouvrage directe ou en co-quatrième d'ouvrage, jusqu'à leur finalisation ;
- les acquisitions, à l'amiable, par préemption ou par expropriation sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions définies dans les conventions opérationnelles ;
- la revente des biens à la CAN, à la commune concernée ou à l'opérateur désigné ;
- la transmission à la CAN, d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à destination des communes concernées et de la CAN et des communes concernées du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre des conventions se rattachant à la présente.

ARTICLE 5. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

5.1. 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 16,8 millions d'euros.

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 pour l'ensemble des conventions opérationnelles découlant de la présente convention-cadre.

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- 20 % du coût des études prévues dans les phases d'anticipation, dans la limite d'un plafond de 10 000 € HT ;
- 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 conduit pas à l'acquisition de biens, la convention opérationnelle précisera les modalités de remboursement par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études.

5.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération de Niort

- Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage, sur la base du contenu du projet de PLH :
- au versement d'une aide à la réhabilitation à hauteur de 20% du montant des travaux, plafonné à 2.500 € ;
 - à favoriser le développement d'une offre locative sociale publique de qualité en définissant une aide communautaire ciblée, avec un financement modulable, basé sur un système de points selon la vocation sociale, la performance énergétique, la densité, et la récupération du bâti ancien), avec une aide moyenne de 6 000 € par logement.

Les opérations devront respecter les objectifs de mixité sociale et d'usages, de densité et de gestion économe de l'espace tels que définis dans les programmes. Le CAN sera associée au suivi et à l'évaluation des opérations faisant l'objet de conventions d'adhésion-projet issues de cette présente convention-cadre.

ARTICLE 6. — L'ÉVALUATION 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.

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la CAN, l'EPF PC, les communes adhérentes et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CAN ou son représentant et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération de Niort, soit de l'EPF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention et des conventions opérationnelles ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la CAN 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.

Un bilan de l'ensemble des actions en cours sera réalisé au moins UN AN avant l'échéance de la date du 31/12/2015, date butoir prévue dans la convention-cadre pour l'engagement de conventions opérationnelles liées.

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. 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'évaluation 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 7. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

Convention Cadre EPF PC / CAN - n° CC79-09 - 001
02 mars 2010

7

AN 487

En fin de mission, pour chaque convention-projet, 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, ...).

L'EPF PC transmettra régulièrement (2/an) et selon ses possibilités techniques, le relevé des parcelles acquises sous format informatique, géoréférencé, compatibles avec le système d'information géographique de la CAN.

ARTICLE 8. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du Code des Marchés Publics.

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

ARTICLE 9. — LA DURÉE DE LA MISSION

La présente convention-cadre prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

La présente convention-cadre permet de signer des conventions opérationnelles pendant toute la durée du PLH, soit jusqu'au 31 décembre 2015. Cette convention pourra être prorogée d'une période de deux ans, sur proposition de la CAN, par avenant signé entre les parties.

À l'issue de cette période éventuellement prolongée, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées. L'EPF PC et la CAN resteront cependant engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle.

En cas d'adoption d'un nouveau Programme Local de l'Habitat, il pourra lui être substitué une nouvelle convention-cadre relative à la politique de l'habitat, qui dénouera lieu le cas échéant à des avenants aux conventions opérationnelles, prenant en compte les objectifs de ce nouveau programme.

Toute modification du PPI de l'EPF PC ou des statuts de la CAN ou d'une évolution de la politique locale de l'habitat en lien avec cette convention-cadre devra éventuellement être intégré au travers d'un avenant.

Il sera alors procédé à un constat sur l'impact des telles évolutions sur les conventions opérationnelles selon les modalités prévues à l'article 10.

ARTICLE 10. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées à la présente convention-cadre. À partir de cet instant, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées.

À l'occasion du constat, le bilan complet des prestations effectuées par l'EPF PC, par les communes et la CAN, donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment :

- le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la CAN l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé une inventaire ;
- le bilan financier de la convention-cadre et de chacune des conventions opérationnelles liées ;
- le montant des sommes engagées par l'EPF PC que devra rembourser la CAN ;
- le montant des sommes sur lesquelles la CAN est engagée à travers les conventions opérationnelles, le cas échéant.

Convention Cadre EPF PC / CAN - n° CC79-09 - 001
02 mars 2010

8

AN 487

Il sera alors procédé, au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature avec les partenaires concernés, d'éventuels avenants aux conventions opérationnelles, précisant les nouvelles dispositions du partenariat. A défaut d'accord donnant lieu à un avenant, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF FC, seront tenus d'assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements techniques et financiers souscrits et ce jusqu'à l'expiration normale des conventions opérationnelles.

ARTICLE 11. — LE CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

Fait à NIORT, le 2 mars 2010, en quatre exemplaires originaux

Pour la Communauté d'Agglomération
de Niort


Alain Mathieu
Président

Pour l'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes


Alain TOUBOUL
Directeur Général

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
POITOU-CHARENTES
14-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70452
86011 POITIERS CEDEX
Tél. 05 49 62 67 52 - Fax 05 49 62 98 97
RCS Poitiers - SIRET 340 134 138 00021 - APE 8412Z

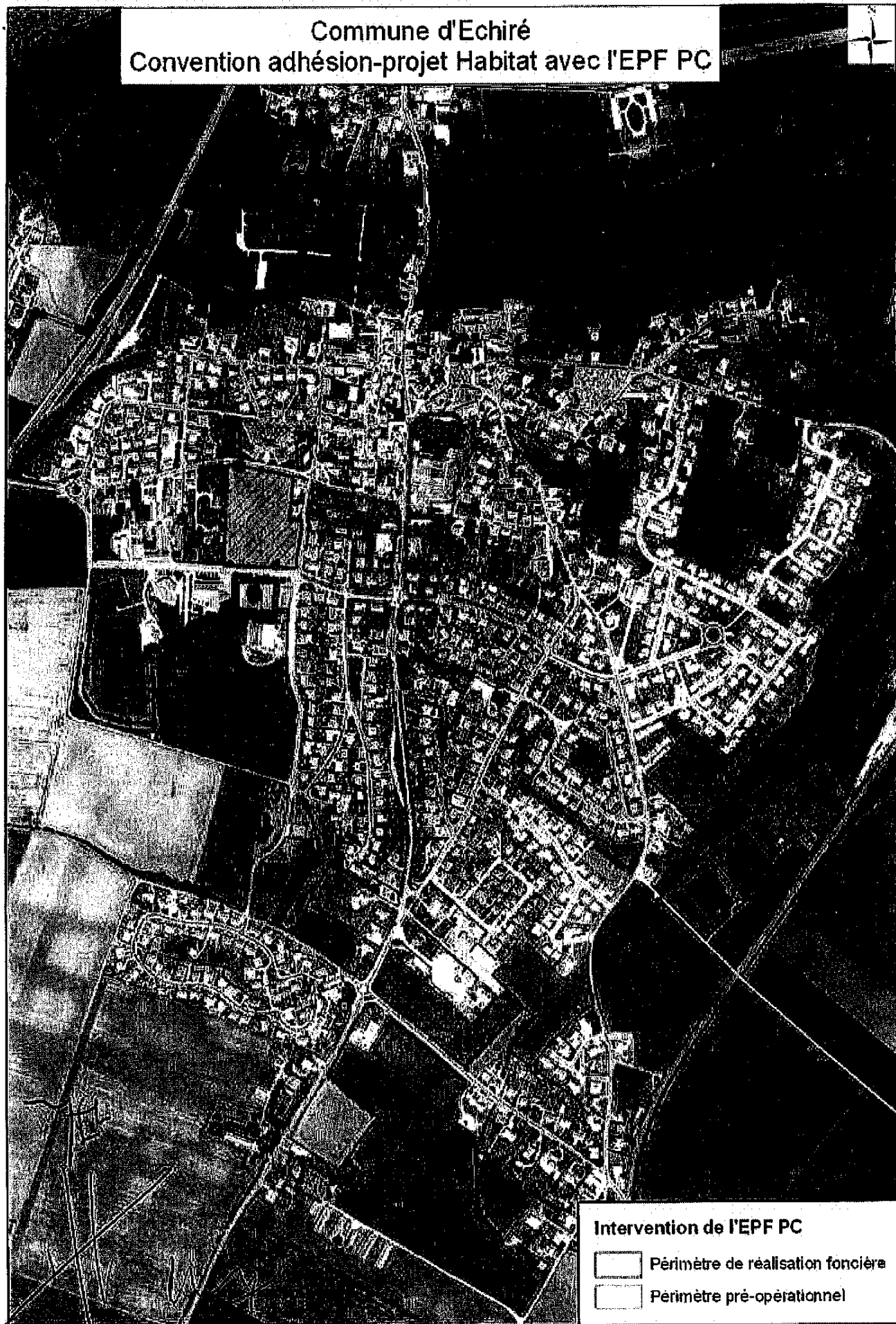
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ,
N° 11 du 25/11/2009

Convention Cadre EPF FC / CAN - n° CC-19-09 -061
02 mars 2010

9

Commune d'Echiré

Convention adhésion-projet Habitat avec l'EPF PC



Source: BD Ortho (2007) © IGN

0 100 200 500 Mètres

Juillet 2010

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 (elos-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

<p>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</p> <p>La conduite des études préliminaires ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols...).</p> <p>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, merru, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.</p>
--

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

<p>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</p> <p>L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.</p> <p>La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.</p>
--

Les différents postes de travaux

<p>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</p> <p>Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.</p> <p>Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.</p> <p>La démolition des superstructures et infrastructures.</p> <p>L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.</p> <p>Le recyclage éventuel des produits sains sur site.</p> <p>La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconnaissance urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.</p> <p>Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.</p> <p>Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention).</p> <p>Le recouvrement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.</p> <p>Le traitement des mitoyennetés</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux. <p>La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.</p>	<p>L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :</p> <p>Le réseau primaire du futur projet.</p> <p>La réalisation de nouveaux murs de clôture.</p> <p>L'aménagement de plans d'eau.</p>
---	---

<p>La renaturation du site.</p> <p>La réalisation des cheminement 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.</p> <p>Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.</p> <p>Les panneaux d'information.</p>	<p>Les aménagements de type ludique.</p> <p>La réalisation de la voirie primaire.</p>
--	---

Les travaux spécifiques

<p>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</p> <p>Les travaux liés à l'archéologie préventive.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :</p> <p>La stabilité du bâtiment ou des charpentes</p>
--	--

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

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

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent 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 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 révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

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

Article 6 :

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

Convention d'habitation-emploi EPF PC – Echiré - CAN n° CA 79 - 10 - 011
14 octobre 2010

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'inondation, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

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

Article 8 :

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

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

Article 9 :

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

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

Occupation des biens

Article 10 :

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

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

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

Article 11 :

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

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

Article 12 :

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

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

Convention d'habitation-emploi EPF PC – Echiré - CAN n° CA 79 - 10 - 011
14 octobre 2010

Annexe n°4

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 des locaux à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

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

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

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

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

Article 16 :

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

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

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

AN 7
AT

000000

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Échard - CAN n°CA 79 - 10 - 011
14 octobre 2010

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-013

CA 2017-08 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-10-013 pour la réhabilitation de la friche industrielle « Sergent-Prolac » entre la commune de Surgères et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° CA-2017-8

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-10-013 pour la réhabilitation de la friche industrielle « Sergent-Prolac » entre la commune de Surgères et l'EPF (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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention opérationnelle n°17-10-013, signée le 28/09/2010, entre la commune de Surgères et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 08/01/2013 et l'avenant n°2 signé le 21/07/2016,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-10-013 pour la réhabilitation de la friche industrielle « Sergent-Prolac » entre la commune de Surgères et l'EPF de Poitou-Charentes (17).

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le

Le Préfet

Pierre DARTOUT

13 MARS 2017

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-10-013 pour la réhabilitation de la friche industrielle « Sergent-Prolac » entre la commune de Surgères et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant concerne la convention projet n°17-10-013 pour la réhabilitation de la friche industrielle « Sergent-Prolac » entre la commune de Surgères et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 28/09/2010, ainsi que l'avenant n°1 signé le 08/01/2013 et l'avenant n°2 signé le 21/07/2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : réhabilitation de la friche industrielle

-Signature initiale : 28/09/2010

-Echéance : 31 décembre 2017

-Montant maximal : 900 000,00 €

Le foncier, prêt à l'emploi est entièrement maîtrisé par l'EPF et une consultation d'opérateur a été menée en 2016 sans trouver offre satisfaisante, ce pourquoi l'EPF et la Commune vont travailler conjointement pour mener à bien l'opération.

Par ailleurs, la direction régionale des affaires culturelles a identifié un potentiel archéologique médiéval important, ce pourquoi des fouilles préventives et des prescriptions seront envisagées. Cela implique donc des dépenses supplémentaires à celles initialement prévues ainsi qu'une échéance rallongée. Les autres articles ne sont pas modifiés.

Description de l'avenant :

-Objet : réhabilitation de la friche industrielle

-Montant : 1 200 000,00 €

-Echéance : au 31 décembre 2018

-Périmètres : inchangés



**AVENANT N°3
À LA CONVENTION PROJET
« RÉHABILITATION
DE LA FRICHE INDUSTRIELLE
SERGENT-PROLAC »
N° CP 17 - 10 - 013**

ENTRE

LA COMMUNE DE SURGÈRES

ET

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

Entre

La Commune de SURGÈRES, dont le siège est à la Mairie de Surgères – Square du Château – BP 59 – 17700 SURGÈRES représentée par son Maire, Madame Catherine DESPREZ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 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 2017- en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la requalification de la friche industrielle « Sergent Prolac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

Le foncier, prêt à l'emploi est entièrement maîtrisé par l'EPF et une consultation d'opérateur a été menée en 2016 sans trouver offre satisfaisante, ce pourquoi l'EPF et la Commune vont travailler conjointement pour mener à bien l'opération.

Par ailleurs, la direction régionale des affaires culturelles a identifié un potentiel archéologique médiéval important, ce pourquoi des fouilles préventives et des prescriptions seront envisagées. Cela implique donc des dépenses supplémentaires à celles initialement prévues, ainsi qu'une échéance rallongée.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

1.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention était plafonné à neuf cent mille euros (900 000,00 €). Cet article est ainsi réécrit en prenant en compte les dépenses à venir concernant les fouilles archéologiques. Le montant de l'engagement maximal de la convention est donc porté à 1 200 000 €.

Article 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION PROJET :

La convention est prorogée pour une durée de 1 an, soit au 31 décembre 2018.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Projet

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Catherine DESPREZ

Philippe GRALL

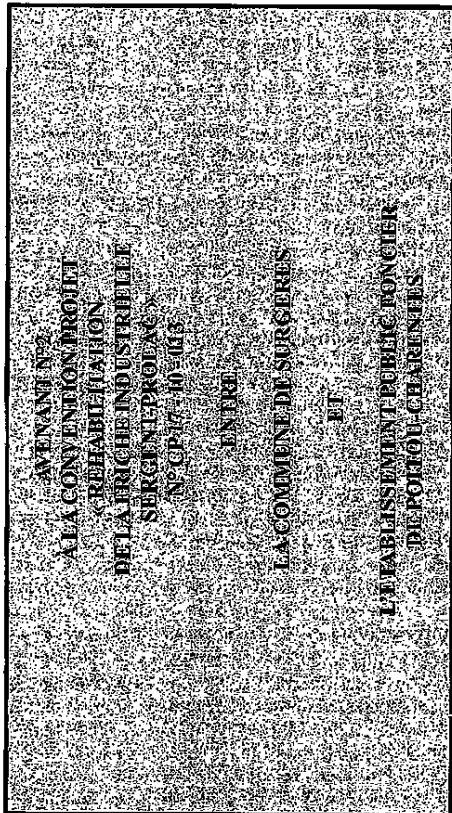
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
n°2017/..... en date du

Annexe n°1 : Convention Projet Surgères – EPF PC n° CP 17 – 10 – 013

Annexe n°2 : Avenant n°1 et 2

Avenant n° .. Convention Projet Surgères – EPF PC n° CP 17 – 10 – 013

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Entre

La Commune de SURGERES dont le siège est situé à la Mairie de Surgères - Square du Château - BP 59 - 17700 SURGERES représentée par son maire, Madame Catherine DESPREZ, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 10 2016.

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 situé 107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016-33 en date du 14 juin 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

Avenant n°3 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013 Juin 2016

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la requalification de la friche industrielle « Sergent-Prozac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans devait s'achever le 9 septembre 2013. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avenant (annexe n°2) signé le 8 janvier 2013 visant à la prolonger de 3 ans, c'est-à-dire jusqu'au 15 septembre 2016.

Compte tenu de l'état d'avancement des travaux de remise en état des biens ayant l'aménagement ainsi que de la procédure de consultation des opérateurs en cours, il conviendrait de prolonger la durée d'exécution de cette convention.

Une étude de préféabilité a permis de préparer l'appel à projets en cours, les scénarii permettant d'envisager un nombre de logements compris entre 25 et 40.

La remise des offres de la consultation d'opérateurs est fixée au 17 juin 2016. Des négociations avec le ou les opérateurs ayant répondu vont avoir lieu suite à cet appel à projets afin de définir plus précisément le meilleur projet à réaliser sur ce site. La cession du foncier au lauréat devrait pouvoir intervenir avant la fin de l'année 2016 si toutes les réserves sont levées.

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

Il convient donc de modifier l'article 16 de la convention initiale. Les autres articles ne sont pas modifiés.

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 ;

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013 Juin 2016

pg

éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

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

1.2 Les Etudes

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

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

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

1.3 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'événement n°2 et pour la période postérieure à cette date »

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Juin 2016

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de rénovation foncière ;
- favoriser les reconstructions de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, 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, et 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 ses domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- confère la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Juin 2016

Il n'est pas produit d'effets qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentes ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. 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, ...)
 5. 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
 6. 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, ...)
- policiers ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
- Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
- Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des

Avenant n°3 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Jan. 2015

frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière pesée, 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. LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET

Cet article vient modifier l'article 16 de la convention initiale :

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 pour permettre la fin des travaux et la sélection d'un opérateur.

Cette durée sera revue éventuellement pour s'adapter au calendrier de l'opération cloisée en fonction de la réalisation d'une opération avant fin novembre 2016 et la signature d'une promesse de vente.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme fixé par le présent avenant, quel que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé au plus tard 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 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.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un nouvel avenant à la convention projet (périmètre, durée de portage foncier, ...), après validation par le Conseil Municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à ..Surgères....., le à ..juillet..... 2015..... en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur général,



Catherine DESPREZ

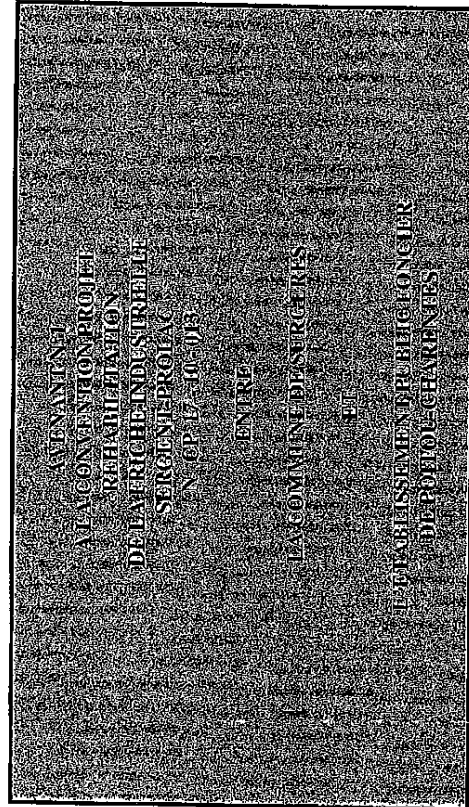


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2016/ 343. du 14 juin 2016.

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 17 - 10 - 013
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CP 17-10-013

Avenant n°3 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Jan. 2015



Entre

La Commune de SURGÈRES, dont le siège est à la Mairie de Surgères - Square du Château - BP 59 - 17700 SURGÈRES représentée par son Maire, Monsieur Philippe GUILLOTEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27/11/2010.

Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'Établissement Public Foncier 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° 864-30 en date du 27/11/2010.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'une part,

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la réqualification de la friche industrielle « Sergent Prozac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans s'achève le 9 septembre 2013. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et des travaux de remise en état des biens avant l'aménagement, il convient de prolonger la durée d'exécution de la convention.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est prolongée de 3 ans.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme fixé par le présent avenant, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé au plus tard avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont reçu 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, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un nouvel avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le Conseil Municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

Fait à Poitiers, le 08 JAN 2013, en 3 exemplaires originaux.

La Commune
représentée par son Maire,



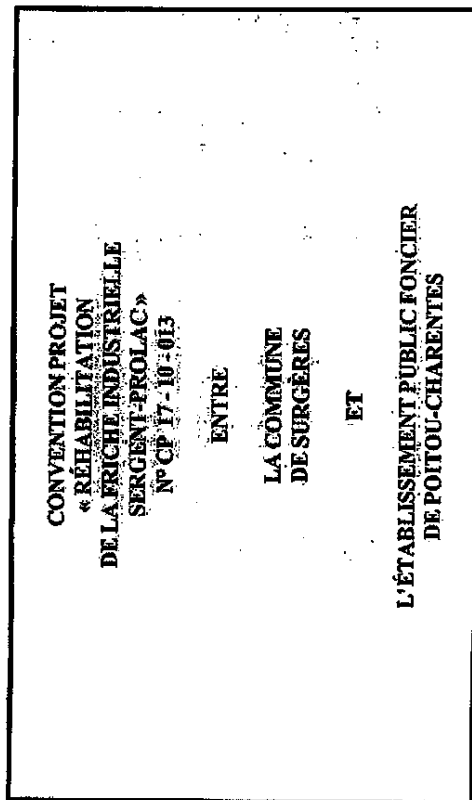
Philippe GUILLOTEAU

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ n° 255 en date du 06/11/2010

Avenant n° 1 : Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013



Entre

La Commune de SURGÈRES, dont le siège est à la Mairie de Surgères - Square du Château - BP 59 - 17700 SURGÈRES représentée par son Maire, Monsieur Philippe GUILLOTEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2010,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Countéable, 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° 44-2008-19 en date du 22 septembre 2008,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17-10-013
V3 2010

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'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 Surgères

Une Commune bien desservie

Située dans la partie nord-est du département de Charente-Maritime, Surgères est un pôle urbain de 6376 habitants en 2007 sur un territoire de 28,71 km².

La Commune fait partie de la Communauté de Communes de Surgères (12 communes, environ 15 000 habitants en 2006) et du Pays d'Aunis dont le SCOT est en cours d'élaboration (périmètre arrêté) et du PLH approuvé.

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17-10-013
V3 2010

Située au cœur du réseau des pôles régionaux de La Rochelle et de Niort ainsi que du pôle d'équilibre de Rochefort, la commune dispose de plusieurs axes du TGV Paris-Niort-La Rochelle et du TER qui drainent les populations de Rochefort, de Mireaux Oleron et de leurs bassins. L'attractivité du pôle de développement de Surgères ne se limite pas à son secteur de proximité : 4% des actifs de Surgères viennent de l'agglomération rochelaise. Dans le même temps, la fonction résidentielle de la commune se développe notamment au profit de l'agglomération rochelaise, mais aussi niortaise : la part des actifs travaillant à l'extérieur passe de 26,5% en 1990 à 34,5% à 1999.

Une Commune au cadre de vie de qualité :

La commune de Surgères est caractérisée par un centre urbain constitué sur un territoire encore rural.

Il concentre 94% de la population communale.

La Commune a su protéger son riche patrimoine en instaurant en 2007 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager qui se caractérise par :

- Un centre bourg d'une grande qualité architecturale et paysagère mis en valeur par l'aménagement des Halles du Marché réalisé en 2001 et la réhabilitation du Parc du Château dont la 2^{ème} tranche a été achevée en 2007.
- Les faubourgs anciens présentant un petit patrimoine populaire, ouvrier et agricole qui revêt également un intérêt en partie architecturale (notamment par sa diversité de formes) mais surtout dans son organisation spatiale, urbaine.
- Une présence végétale importante et diversifiée. Elle concerne les parcs notamment celui de la motte féodale qui se prolonge le long de la Claise, mais aussi les jardins familiaux situés en grande partie en zone inondable. Cette zone inondable constitue un espace naturel à proximité directe du centre ville.

Une Commune pôle d'emplois

Le dynamisme économique de Surgères est en plein développement en raison de sa situation entre les pôles interrégionaux de La Rochelle, pôle porteur influençant fortement son arrière-pays, de Niort et du pôle de Rochefort.

En 1999, ce pôle compte près de 3 150 emplois.

Malgré son influence principalement locale en raison de sa situation dans un territoire rural, Surgères a toujours été un pôle de développement.

Aujourd'hui, le développement de l'activité économique de la commune s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale et intercommunale liée au transfert de la compétence économique des communes à la Communauté de communes de Surgères.

Il existe à proximité du centre ville de Surgères, une friche industrielle polluée : l'ancienne usine « Sergent Prolac » qui produisait de la peinture, cadastrée AD 300 pour 3 219 m², AD 301 pour 43 m² et AD 351 pour 1 171 m².

Par audience du Tribunal de Commerce de Rochefort du 13/09/2002, la Société SERGENT-PROLAC a été mise en liquidation judiciaire. Le Mandataire liquidateur désigné est Maître Muriel AMAUGER – BP 239 – 17312 ROCHEFORT CEDEX.

Par ailleurs, l'immeuble situé 4 bis, Rue de la Binetterie, à côté de l'ancien site industriel Sergent Prolac, cadastré AD 78 pour 523 m², appartient à Madame CLEMENT née CARTIER, qui a fait part de son souhait de vendre ce bien.

La Commune de Surgères souhaite que cet îlot (cf. annexe n°1) soit réhabilité sous forme d'un éco quartier.

Les Objectifs d'aménagements

1/ Réhabilitation d'un éco quartier

La Commune souhaite requalifier cet îlot urbain actuellement friche industrielle abandonnée en plein cœur de ville, en éco quartier limit d'un point de vue de la performance que référentiel.

Convention Projet Surgères - EPFF PC n° CP 17 - 10 - 013
V1 : 2010

AM

La mutation en poumon urbain s'appuiera sur les principaux axes de travail suivants :

- adhésion et appropriation de la collectivité et de ses administrés à un projet ;
- mixité sociale et intergénérationnelle : à ce titre, plusieurs types de produits immobiliers seront destinés à plusieurs types de financements recherchés ;
- densification de l'habitat et accord avec la volonté exprimée à travers le PLU
- revalorisation des structures et réseaux existants.

2/ Approche sociologique – définition d'une programmation

Le projet permettra de satisfaire les besoins de la population connus à ce jour ou à définir, privilégiant ainsi les objets suivants :

- Réalisation de logements à vocation sociale pour le maintien des familles en centre ville
 - ⇒ Typologies logements ou maisons de type T3 / T4
- Réalisation de logements adaptés pour personnes âgées ou personnes à mobilité réduite
 - ⇒ Typologies Maisons plain pieds T2 / T3 pour permettre le retour en ville de personnes isolées
- Promotion de l'accession sociale à la propriété sous réserve de la confirmation d'un dispositif de type Pass Foncier pour permettre le retour en ville des familles et le maintien des services de proximité (écoles...)
 - ⇒ Typologies Maisons T3 à T5 avec jardin
- Ensemble immobilier écologique à très haute qualité environnementale pour une population désireuse d'habiter dans un éco-quartier urbain
 - ⇒ Typologies Maisons T3 à T5 à minima BBC avec jardin.

Globalement, la taille du projet sera à moduler en fonction de la programmation retenue.

Suivant l'état d'avancement du dossier, le promoteur retendra une fourchette de SHON comprise entre 1900m² et 4000m² permettant de réaliser entre 25 et 50 logements.

3/ Hautes Qualités Environnementales

La Commune ou l'opérateur désigné s'engage à réaliser un projet répondant à Minima à la Norme BBC Efficiencje 2005 avec si possible des produits atteignant le niveau BEPOS (bâtiment à énergie Positive).

4/ Aménagement d'un parking

La Commune ou l'opérateur désigné envisage également l'aménagement d'un parking.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013.

L'EPFF PC et la Commune 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 réhabiliter le site de l'ancienne friche industrielle dénommée « SERGENT-PROLAC ».

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Convention Projet Surgères - EPFF PC n° CP 17 - 10 - 013
V1 : 2010

AM

4.2.

Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- définir le projet d'aménagement du périmètre retenu dans le respect des principes de développement durable et des objectifs d'aménagement mentionnés dans le présent article ;
- assurer la maîtrise d'ouvrage du projet de renouvellement urbain de l'îlot Sergeant Prozac. Propriété de Madame CLEMENT née CARTIER, objet de la présente convention dans le respect des principes de développement durable ;
- communiquer à l'EPF PC, les DIA, sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- déléguer à l'EPF PC, le DRU 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 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 ;
- faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la réalisation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la Commune s'engage, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, à respecter 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 vente du bien.

4.1. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V1.....2010

Article 1. OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune de Surgères 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 réhabilitation d'une friche industrielle et la mise en œuvre d'une opération d'habitat.

Article 3. LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur repéré en annexe n°1, comme périmètre à enjeux.

L'opération se situe au niveau de l'îlot délimité par les rues de la Binetterie (n°4B-6) et la Rue Barrabin (n°16), anciennement connu sous le nom d'établissements Sergeant Prozac.

Il inclut également, pour un projet à part, la parcelle AE 841, située de l'autre côté de la Rue de la Binetterie.

Le périmètre considéré pour l'opération est défini par les parcelles suivantes :

- Eis Sergeant Prozac : AD 300, AD 301, AD 351 4 434 m²
- Propriété CLEMENT née CARTIER : AD 78 528 m²
- Atelier du garage Peugeot : AD 79 317 m²
- Ancienne station service, bureaux du garage Peugeot : AE 841 1 120 m²
- Total Emprise Foncière : 6 399 m²

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 d'une intervention en phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Article 4. LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V1.....2010

- les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 6 ;
- 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'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

Article 6. LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

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 et à procéder, avec l'accord de la Commune de Surgères, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « renouvellement urbain de l'îlot Sergent Prozac », situés dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre de réalisation foncière).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-435 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 de Surgères les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC réengagera 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 des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisi par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Maire de la Commune ou 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.212-22, 15° et L.212-23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre de maîtrise foncière.

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le délégant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Des 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.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

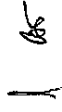
6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. 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 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 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 tenant compte de la libération d'écritures 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. 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 consistent 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 démantement 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 vente 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.

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 en, 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 formes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à la démarche pour garantir 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 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 finaux des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'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 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) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion de l'EPF PC, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - Impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation en zone L, les frais annuels d'actualisation correspondent à 0,5 %.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention. Il est par ailleurs majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune.

¹ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

² Le compte de gestion retracera l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Article 10. LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'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 revende tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 0000 1003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

Article 11. LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3 2010

11

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 ;
- 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 exécuté 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 (différentiels 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 neuf cent mille euros (900 000,00 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préliminaires, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3 2010

12

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.

14.3. 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.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune de Surgères :

- garantira les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- rachètera 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 présente convention ne comportant qu'une phase de réalisation foncière, la durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 3 ans, à compter de la date de signature de celle-ci.

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 15/09/2013.

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, 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 (période, durée du portage foncier, ...) après validation par le Conseil municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

Article 17. LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande 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-

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3 2010

13

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

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Surgères, le 23/04/2010 en 3 exemplaires originaux



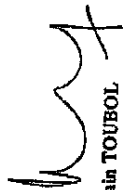
La Commune

représentée par son Maire



Philippe GUILLETTEAU

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE
n° 56..... en date du 23/04/2010

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

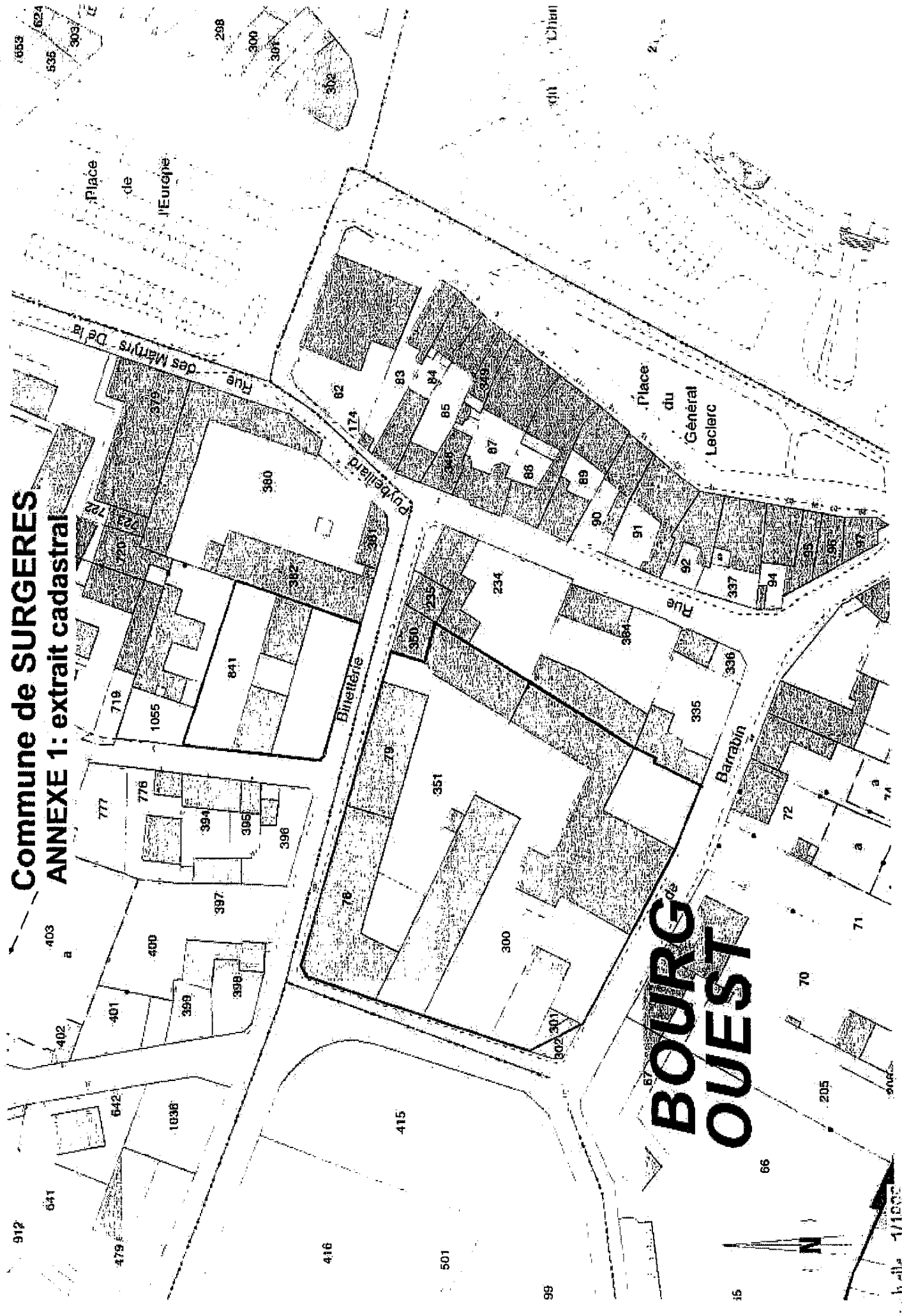
Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3 2010

14

Commune de SURGERES
ANNEXE 1: extrait cadastral



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 (closo-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être échoquée 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 présentations 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 préliminaires ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, merrille, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures.	
L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.	
Le recyclage éventuel des produits sains sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de recouquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de recouquête 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 ressulement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés :	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
- par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation,	
- par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

La restauration du site.

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.	Les aménagements de type ludique.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	La réalisation de la voirie primaire.
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.	
Le closo couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits) et 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.	

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 borne extériorité des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les droits et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

A compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion 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.

Annexe N°3

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectés aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique temporaire.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC. L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquée. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/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.

Annexe N°3

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 localisés à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

000000

RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-03-24-003

arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur
académique des services de l'éducation nationale de la
Corrèze

*arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur académique des services de
l'éducation nationale de la Corrèze*

**Le Recteur de l'académie de Limoges
Chancelier des Universités**

- Vu le décret 2012-16 du 5 janvier 2012 relatif à l'organisation académique
- Vu l'arrêté rectoral du 16 septembre 2015 relatif au service mutualisé académique placé sous la responsabilité du secrétaire général de l'académie, et au service mutualisé académique placé sous la responsabilité du DASEN de la Corrèze et portant schéma d'organisation des services de l'académie de Limoges
- Vu l'arrêté ministériel du 8 septembre 2015, nommant Monsieur Hervé BOUQUET à compter du 15 septembre 2015, en qualité de secrétaire général des services départementaux de l'éducation nationale de la Corrèze
- Vu le Décret du 29 juin 2015 portant nomination de Monsieur Mathieu SIEYE directeur académique des services de l'éducation nationale de la Corrèze
- VU le décret du 16 mars 2017 portant nomination de Monsieur Daniel AUVERLOT, en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES à compter du 16 mars 2017,

ARRETE

Article 1 :

Délégation de signature est accordée à Monsieur Mathieu SIEYE, en ce qui concerne l'ensemble des actes relevant du recteur à l'exception de ceux dont la liste figure en annexe du présent arrêté, dans la limite des affaires relevant de son département.

Article 2 :

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Mathieu SIEYE, la délégation de signature est donnée à Monsieur Hervé BOUQUET, secrétaire général des services départementaux de l'éducation nationale de la Corrèze.

Article 3 :

Le secrétaire général de l'académie de Limoges et le directeur académique des services départementaux de l'éducation nationale de la Corrèze sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle Aquitaine.

Article 4 :

La présente délégation est établie sans préjudice de celle résultant de l'arrêté du 16 septembre 2015 susvisé relatif aux services mutualisés académiques.

Fait à LIMOGES, le 24 mars 2017

Daniel AUVERLOT



ANNEXE : LISTE des compétences non déléguées

- actes relatifs à la gestion des personnels enseignants du second degré, de direction et d'inspection, d'éducation, d'orientation, ouvriers, techniques, de laboratoire, médicaux, sociaux, de santé et des ITRF ,
- actes relatifs à la gestion des examens et concours
- actes relatifs à la gestion des personnels et des moyens de l'enseignement privé.
Chaque Commission consultative mixte départementale reste constituée et présidée par chaque inspecteur d'académie selon un ordre du jour établi par le service de gestion des personnels de l'enseignement privé du 1er degré qui instruit également l'ensemble des affaires qui y sont afférentes.
Chaque Inspecteur d'académie, Directeur des Services Départementaux de l'Education Nationale continuera à siéger dans l'organisme consultatif départemental concerné.
- actes à la gestion des pensions et validations de services
- actes relatifs au contrôle de légalité des actes des EPLE
- actes relatifs à la gestion des moyens des EPLE (moyens permanents, spécifiques et de remplacement)
- actes relatifs à la gestion des congés longs des personnels du premier degré public.

RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-03-24-004

arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur académique des services de l'éducation nationale de la Creuse

*arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur académique des services de
l'éducation nationale de la Creuse*

**Le Recteur de l'académie de Limoges
Chancelier des Universités**

- Vu le décret 2012-16 du 5 janvier 2012 relatif à l'organisation académique
- Vu l'arrêté rectoral du 16 septembre 2015 relatif au service mutualisé académique placé sous la responsabilité du secrétaire général de l'académie, et au service mutualisé académique placé sous la responsabilité du DASEN de la Corrèze et portant schéma d'organisation des services de l'académie de Limoges
- VU l'arrêté ministériel du 29 novembre 2016 portant nomination de Monsieur Gilles DUMONT en qualité de secrétaire général de la direction départementale des services de l'Education nationale de la Creuse, à compter du 1er novembre 2016
- Vu le décret du 14 janvier 2013 portant nomination de Madame Pascale NIQUET en qualité de DASEN de la Creuse
- VU le décret du 16 mars 2017 portant nomination de Monsieur Daniel AUVERLOT, en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES à compter du 16 mars 2017,

ARRETE

Article 1 :

Délégation de signature est accordée à Madame Pascale NIQUET, en ce qui concerne l'ensemble des actes relevant du recteur à l'exception de ceux dont la liste figure en annexe du présent arrêté, dans la limite des affaires relevant de son département.

Article 2 :

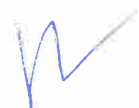
En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Pascale NIQUET, la délégation de signature est donnée à Monsieur GILLES DUMONT, secrétaire général des services départementaux de l'éducation nationale de la Creuse.

Article 3 :

Le secrétaire général de l'académie de Limoges et le directeur académique des services départementaux de l'éducation nationale de la Creuse sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Limousin.

Fait à LIMOGES, le 24 mars 2017

Daniel AUVERLOT



ANNEXE : LISTE des compétences non déléguées

- actes relatifs à la gestion des personnels enseignants du second degré, de direction et d'inspection, d'éducation, d'orientation, ouvriers, techniques, de laboratoire, médicaux, sociaux, de santé et des ITRF ,
- actes relatifs à la gestion des examens et concours
- actes relatifs à la gestion des personnels et des moyens de l'enseignement privé.
Chaque Commission consultative mixte départementale reste constituée et présidée par chaque inspecteur d'académie selon un ordre du jour établi par le service de gestion des personnels de l'enseignement privé du 1er degré qui instruit également l'ensemble des affaires qui y sont afférentes.
Chaque Inspecteur d'académie, Directeur des Services Départementaux de l'Education Nationale continuera à siéger dans l'organisme consultatif départemental concerné.
- actes à la gestion des pensions et validations de services
- actes relatifs au contrôle de légalité des actes des EPLE
- actes relatifs à la gestion des moyens des EPLE (moyens permanents, spécifiques et de remplacement)
- actes relatifs à la gestion des congés longs des personnels du premier degré public.
- actes relatifs à la gestion des bourses nationales du second degré et des bourses d'enseignement d'adaptation

RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-03-24-005

arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur
académique des services de l'éducation nationale de la
Haute Vienne

*arrêté rectoral portant délégation de signature au directeur académique des services de
l'éducation nationale de la Haute Vienne*

**Le Recteur de l'académie de Limoges
Chancelier des Universités**

- Vu le décret 2012-16 du 5 janvier 2012 relatif à l'organisation académique
- Vu l'arrêté rectoral du 16 septembre 2015 relatif au service mutualisé académique placé sous la responsabilité du secrétaire général de l'académie, et au service mutualisé académique placé sous la responsabilité du DASEN de la Corrèze et portant schéma d'organisation des services de l'académie de Limoges
- Vu le Décret du 15 décembre 2016 portant nomination de Madame Jacqueline ORLAY directrice académique des services de l'éducation nationale de la Haute-Vienne
- Vu l'arrêté ministériel du 7 septembre 2016 portant nomination et détachement de Madame Zohra YAHIAOUI dans l'emploi de secrétaire général d'administration scolaire et universitaire de l'inspection académique de la Haute-Vienne à compter du 2 octobre 2016
- Vu le décret du 16 mars 2017 portant nomination de Monsieur Daniel AUVERLOT, en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES à compter du 16 mars 2017,

ARRETE

Article 1 :

Délégation de signature est accordée à Madame Jacqueline ORLAY, en ce qui concerne l'ensemble des actes relevant du recteur à l'exception de ceux dont la liste figure en annexe du présent arrêté, dans la limite des affaires relevant de son département.

Article 2 :

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Jacqueline ORLAY, la délégation de signature est donnée à Madame Zohra YAHIAOUI, secrétaire générale des services départementaux de l'éducation nationale de la Haute-Vienne.

Article 3 :

Le secrétaire général de l'académie de Limoges et la directrice académique des services départementaux de l'éducation nationale de la Haute-Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Limousin.

Fait à LIMOGES, le 21 mars 2017

Daniel AUVERLOT



ANNEXE : LISTE des compétences non déléguées

- actes relatifs à la gestion des personnels enseignants du second degré, de direction et d'inspection, d'éducation, d'orientation, ouvriers, techniques, de laboratoire, médicaux, sociaux, de santé et des ITRF ,
- actes relatifs à la gestion des examens et concours
- actes relatifs à la gestion des personnels et des moyens de l'enseignement privé.
Chaque Commission consultative mixte départementale reste constituée et présidée par chaque inspecteur d'académie selon un ordre du jour établi par le service de gestion des personnels de l'enseignement privé du 1er degré qui instruit également l'ensemble des affaires qui y sont afférentes.
Chaque Inspecteur d'académie, Directeur des Services Départementaux de l'Education Nationale continuera à siéger dans l'organisme consultatif départemental concerné.
- actes à la gestion des pensions et validations de services
- actes relatifs au contrôle de légalité des actes des EPLE
- actes relatifs à la gestion des moyens des EPLE (moyens permanents, spécifiques et de remplacement)
- actes relatifs à la gestion des congés longs des personnels du premier degré public.
- actes relatifs à la gestion des bourses nationales du second degré et des bourses d'enseignement d'adaptation

RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-03-24-001

arrêté rectoral portant délégation de signature en matière
d'administration générale

arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'administration générale

**Le Recteur de l'académie de LIMOGES
Chancelier des universités,**

- VU le code de l'éducation, et notamment son article D220-20,
- VU le décret n°85-899 du 21 août 1985 modifié, portant déconcentration de certaines opérations de gestion du personnel relevant du Ministère de l'Education Nationale,
- VU le décret du 16 mars 2017 portant nomination de Monsieur Daniel AUVERLOT, en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES à compter du 16 mars 2017,
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014, portant nomination de Mme Valérie BENEZIT dans l'emploi de secrétaire générale d'administration scolaire et universitaire en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines,
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1er février 2015;
- Vu l'arrêté rectoral du 16 septembre 2015 portant modification des services mutualisés de l'académie de Limoges
- Vu l'arrêté du 21 mars 2017 du préfet de la Corrèze portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 20 mars 2017 du préfet de la Creuse portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 23 mars 2017 du préfet de la Haute Vienne portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du préfet de région AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES du 21 mars 2017 portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} :

Délégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de Limoges, à effet de signer tous arrêtés, actes, décisions et correspondances dans la limite des compétences attribuées au recteur de l'académie.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

ARTICLE 2 :

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, de Mme Valérie BENEZIT, secrétaire générale adjointe, directrice des ressources humaines et de M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données, délégation de signature est donnée à :

- ⤴ Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, responsable de la division des personnels enseignants, pour les actes dont la liste figure en annexe.
 - ⤴ Madame Maryse PASQUET attachée d'administration hors classe, responsable de la division des personnels administratifs et d'encadrement, pour les actes dont la liste figure en annexe.
 - ⤴ Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye, pour les actes relatifs à la gestion de l'allocation de retour à l'emploi.
 - ⤴ Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, pour les actes relatifs à la gestion des examens et concours, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté ;
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire, pour les actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé, et relatifs aux actions pédagogiques, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté.
 - Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de la division des pensions et prestations sociales, pour les actes figurant à l'annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3.-

La présente délégation est accordée sans préjudice des compétences détenues par des agents habilités par note interne à signer des actes ne faisant pas grief et notamment : notes interprétatives, décisions confirmatives, mesures d'organisation interne du service, actes déclaratifs ou réconfortifs, convocations. La présente délégation ne s'oppose pas à ce que, dans l'hypothèse où un texte réglementaire ou législatif prévoit que le recteur puisse désigner un agent pour le représenter au siège d'un organe délibérant ou consultatif, cet agent, dûment mandaté, puisse exercer, au nom du recteur, sa voix délibérative et signer tout document lié à la séance de l'organe ou au compte rendu des débats.

ARTICLE 4.-

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur le lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

ARTICLE 5.-

Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Limoges, le 24 mars 2017



Daniel AUVERLOT

ANNEXE

- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels susceptibles d'être signés par Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY responsable de la division des personnels enseignants et par Madame Maryse PASQUET responsable de la division des personnels administratifs et d'encadrement
 - Congé de maladie ordinaire
 - Congé pour accident de service
 - CLM-CLD – temps partiel thérapeutique
 - Congé parental
 - Congé de maternité, de paternité et d'adoption
 - Congé de formation
 - Temps partiel
 - Allègement de service pour raison médicale
 - Avancement d'échelon et de grade
 - Attestation des états de services
 - Contrat des personnels non enseignants et PACTE
 - Contrat des assistants étrangers
 - contrat des apprentis
 - Attestation de salaire pour le paiement des indemnités journalières
 - Frais de changement de résidence
 - Congé de formation syndicale
 - Bonifications d'ancienneté
 - Autorisation d'ouverture, de versement et de prélèvement du compte épargne temps
 - Autorisations spéciales d'absence
 - Autorisation de cumul de rémunérations et d'activités
 - Actes relatifs à la procédure disciplinaire et les sanctions
 - Affectation sur poste adapté
 - Titularisation (sauf refus)
 - Affectation
 - Reclassement
 - Cessation définitive de fonction (sauf sanction disciplinaire)
 - Relevé de situation individuel
 - Actes relatifs aux visites médicales et à l'aptitude aux fonctions
 - Les arrêtés de radiation des cadres
 - contrat des agents non titulaires enseignants, d'éducation et d'orientation
 - La gestion des personnels de direction et d'inspection
 - La prise en charge des vacances pour l'accompagnement éducatif
 - les propositions et décisions relatives à l'indemnité de départ volontaire
 - états IRCANTEC
 - certificat d'exercice

- Liste des actes relatifs à la gestion des allocations de retour à l'emploi susceptibles d'être signés par Madame Sylvie SEIGNE, coordonnatrice paye :
 - Attestation destinée à pôle emploi
 - Notification d'admission aux allocations d'aide au retour à l'emploi

- Liste des actes relatifs à la gestion des examens et concours susceptibles d'être signés par Mme Pascale RIEUX, responsable de la division des examens et concours :
 - Rejet des dossiers non recevables d'inscription aux examens et concours
 - Attestations de réussite aux examens
 - Reconnaissance de niveaux d'études
 - Recrutement de vacataires (214)
 - Convocations des jurys d'examens et de concours, et des membres des commissions de choix de sujets et correction
 - Certificats de non-divulgence
 - Circulaires relatives à l'organisation des examens
 - Décisions de recevabilité des dossiers VAE et attestations de dispense d'épreuves

- notification des relevés de décisions de jury de VAE
 - Actes relatifs à l'organisation des examens
 - Actes relatifs à l'ouverture des concours
 - Actes relatifs à la désignation des jurys d'examen
 - convocations des enseignants stagiaires dans le cadre de la titularisation 1D et 2D
 - réponses aux demandes de dérogation de passage d'épreuve ou de durée de stage
 - réponses aux demandes de rectification de notes
 - relevé de note du CAFIPEMF et du CAPA-SH
 - courriers d'annulation définitive d'inscription à un examen ou un concours
 - décisions relatives aux aménagements d'épreuves
 - actes relatifs au positionnement
- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé susceptibles d'être signés par Mme Corinne GRIZON, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire :
 - Congés de maladie
 - Accords CLM-CLD - mi-temps thérapeutique
 - Congés parentaux
 - Congés de maternité, de paternité et d'adoption
 - Avancements d'échelon
 - Avancements de grade
 - Reclassements
 - Retraites
 - Congés de fin d'activité
 - Cessations progressives d'activité
 - Temps partiels
 - Etablissements des droits à changement de résidence
 - Affectations des délégués auxiliaires
 - Suppléances
 - Autorisations d'absence
 - Arrêtés relatifs aux actions pédagogiques
- Liste des actes susceptibles d'être signés par Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, responsable de la division des pensions et prestations sociales :
 - Actes et décisions relatifs à la gestion des accidents de service et maladies professionnelles (tous personnels)
 - Attestations de liaison inter régimes (tous personnels)
 - Etats des services pour affiliations rétroactives (tous personnels)
 - autres actes relatifs aux pensions de la compétence rectorale : préliquidations, estimations,(tous personnels), radiation des cadres (1^{er} degré).
 - Actes relatifs à la retraite pour invalidité (tous personnels)
 - Estimations indicatives globales (tous personnels)
 - actes relatifs aux congés longs (tous personnels)
 - mise en disponibilité pour raisons de santé (1^{er} degré).
 - temps partiel thérapeutique (1^{er} degré)
 - réintégration après congés longs ou temps partiel thérapeutique (1^{er} degré)
 - actes relatifs à la gestion de l'action sociale en faveur des personnels
 - actes relatifs à la gestion du FIPHFP

RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-03-24-002

arrêté rectoral portant délégation de signature en matière
d'ordonnancement secondaire

arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire

Le Recteur de l'académie de LIMOGES, Chancelier des universités,

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE,
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE

- VU le code de l'éducation ;
- VU la loi organique n° 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances ;
- VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique, et l'ensemble des textes qui l'ont modifié ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
- VU le décret n° 2004-15 du 7 janvier 2004 portant code des marchés publics et son article 20 ;
- Vu l'arrêté rectoral du 16 septembre 2015 portant modification des services mutualisés de l'académie de Limoges
- VU le décret n° 99-89 du 8 février 1999 pris pour l'application de l'article 3 du décret du 11 février 1998 ;
- VU le décret du 16 mars 2017 portant nomination de Monsieur Daniel AUVERLOT, en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES à compter du 16 mars 2017,
- VU l'arrêté du 7 janvier 2003 portant règlement de comptabilité pour la désignation des ordonnateurs secondaires et de leurs délégués en ce qui concerne le budget de la jeunesse et de l'enseignement scolaire et le budget de l'enseignement supérieur ;
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014 portant nomination de Mme Valérie BENEZIT en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines ;
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1^{er} février 2015;
- Vu l'arrêté du préfet de région AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES du 21 mars 2017 portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges en tant que responsable de budget opérationnel de programme régional (RBOP) et responsable d'unité opérationnelle (RUO) ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er}.-

Subdélégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de LIMOGES aux fins de signer tous les actes relatifs à la mission d'ordonnateur secondaire du budget de l'Education nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche, et de la chancellerie de l'université, pour les opérations portées sur les arrêtés préfectoraux.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

ARTICLE 2

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, la subdélégation sera exercée par :

– pour les opérations prévues au titre II :

- Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, responsable de la division des personnels enseignants au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY la subdélégation sera exercée par Madame Sylvie NORMAND, Madame Ségolène ROUBELAT et Madame Marie-Line LESHOURIS, attachées d'administration.

- Madame Maryse PASQUET attachée d'administration hors classe, responsable de la division des personnels administratifs, techniques sociaux et de santé au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141) et Vie de l'élève (230), Soutien de la politique de l'Education nationale (214).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Corinne GRIZON la subdélégation sera exercée par Mme Valérie DUPERTUIS, attachée principale d'administration, et Marylène VALAGEAS, attachée d'administration, dans la limite de leurs attributions.

- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye.

– pour les opérations du titre II et des titres III – V et VI :

- Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division des affaires financières, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141), Formations supérieures et recherche universitaire (150), Recherches scientifiques et technologiques pluridisciplinaires (172), Soutien de la politique de l'Education nationale (214), Vie de l'élève (230) et Vie de l'étudiant (231), Entretien des bâtiments de l'Etat (309) et Moyens mutualisés des administrations déconcentrées (333).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée par M. Eric DEBOUDT, secrétaire d'administration de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur dans la limite de ses attributions.

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée seulement en ce qui concerne la certification du service fait par :

- Sébastien Terrasson
- Bruno DEVILLE
- Anne-Sophie Calvet
- Sylvie CORBIN
- Stéphanie LEGER
- LAYEMAR-COURIVault Eldine

- Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, dans la limite de ses attributions, au sein des titres II hors PSOP et III - programme Soutien de la politique de l'éducation nationale (214), et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 5000 euros.

- Madame Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de la division des pensions et prestations sociales, dans la limite de ses attributions sur les BOP 214,139,140,141,230, 231 et 150.

- Mme Florence GROUSSAUD, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Soutien de la politique de l'Education nationale (214), Enseignement scolaire public du second degré (141), Vie de l'élève (230) et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 1500 euros.

- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Enseignement privé du premier et du second degrés (139).

- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye, pour l'ordonnancement des recettes non fiscales sur l'ensemble des BOP concernés par les arrêtés préfectoraux.

ARTICLE 3.-

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, de Mme Valérie BENEZIT et de M. Joël RAVAILLE, la subdélégation sera exercée par Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division pour la mise en place des crédits (AE/CP) concernant l'ensemble des BOP.

ARTICLE 4.-

Les délégations en matière d'ordonnancement secondaire s'exercent dans le cadre du pôle Chorus académique selon les modalités déterminées en annexe du présent arrêté.

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur au lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

ARTICLE 5.-

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Limoges, le 24 mars 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line extending to the right.

Daniel AUVERLOT

Annexe Pôle CHORUS

Les délégués ci-dessous référencés exercent leurs compétences dans le cadre des BOP et des titres pour lesquels ils ont reçu subdélégation de signature en vertu des dispositions du présent arrêté.

Délégué : Nom, prénom, fonctions

actes :

- validation des engagements juridiques : Mme Chantal Soubrier, responsable de la Division des Affaires financières

- validation des demandes de paiement : Mme Chantal Soubrier, responsable de la Division des Affaires financières,

-validation des recettes : Mme Sylvie SEIGNE, Coordinatrice paye académique

-validation des engagements de tiers (recettes) : Mme Sylvie SEIGNE, coordinatrice paye académique

-certification du service fait : Mme Eldine Laymerar-Courivault, M. Sébastien Terrasson, Mme Anne-Sophie Calvet, Mme Stéphanie LEGER, Mme Sylvie CORBIN, M Bruno DEVILLE gestionnaires

- réalisation et actualisation de la programmation de la dépense : Mme Chantal Soubrier, responsable de la Division des affaires financières.

RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-03-24-006

arrêté rectoral portant modification de plein droit de la
convention constitutive du GIP-FCIP de l'académie de
Limoges

*arrêté rectoral portant modification de plein droit de la convention constitutive du GIP-FCIP de
l'académie de Limoges*

ARRETE RECTORAL PORTANT APPROBATION D'UNE MODIFICATION DE PLEIN DROIT DE LA CONVENTION CONSTITUTIVE DU Gip-FCIP DE L'ACADEMIE DE LIMOGES

Le recteur de l'académie de Limoges,
Chancelier des universités,

Vu la convention constitutive du GIP-FCIP du 16 mai 2013,
Vu le décret 2012-91 et notamment son article 3-III
Vu l'arrêté du 23 mars 2012 pris en application du décret susvisé et notamment son article 2,
Vu l'arrêté rectoral du 20 septembre 2016 portant modification de la carte des Greta de l'académie de Limoges à compter du 1^{er} janvier 2017, et notamment son article 6 portant transferts des droits et obligations des quatre Greta au Greta du Limousin dont l'établissement support est le lycée Turgot à Limoges
Vu le décret 2014-1631 portant création du réseau Canopé, et notamment son article 16 disposant que les droits, obligations et biens, mobiliers et immobiliers, des centres régionaux de documentation pédagogique sont transférés au Réseau Canopé à compter du 1^{er} janvier 2015

Considérant, qu'en vertu des textes susvisés, le lycée Turgot, support du Greta du Limousin se substitue de plein droit au Lycée Favard de Guéret, au Lycée Caraminot d'Egletons et au Lycée Cabanis de Brive, dans les droits et aux obligations souscrits par ces derniers dans la convention constitutive du Gip-FCIP de Limoges à compter du 1^{er} janvier 2017,

Considérant, qu'en vertu des textes susvisés, le réseau Canopé, se substitue de plein droit au CRDP de Limoges, dans les droits et aux obligations souscrits par ces derniers dans la convention constitutive du Gip-FCIP de Limoges à compter du 1^{er} janvier 2015

ARRETE

Article 1er :

Les textes susvisés impliquent de plein droit les modifications figurant dans le document joint au présent arrêté.

Article 2 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région. Une version modifiée de la convention constitutive sera également publiée. Les éléments modifiés de la convention y apparaitront soulignés.

Fait à Limoges

Le 21 mars 2017

Le Recteur


Daniel Auverlot

CONVENTION CONSTITUTIVE DU GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC

Gip-FCIP de l'académie de Limoges

Modifiée de plein droit par arrêté rectoral du 21 mars 2017

Il est constitué entre :

- l'Etat, représenté par M. le recteur de l'académie de Limoges

Et

- Le lycée Turgot, 6 rue Paul Dérignac 87031 Limoges, représenté par le Chef d'établissement support du Greta du Limousin

- Le réseau Canopé, 4, avenue du Futuroscope, Téléport 1 BP 80158, 86961 Futuroscope Cedex, représenté par le Directeur

- Le Conservatoire National des Arts et Métiers Nouvelle Aquitaine, 16 cours de la Marne, 33800 Bordeaux, représenté par le Directeur

- L'Université de Limoges, 33 rue François Mitterrand 87032 Limoges, représentée par le Président

personnes morales de droit public,

un groupement d'intérêt public régi par les articles 98 et suivants de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, par ses décrets d'application et par la présente convention.

TITRE PREMIER CONSTITUTION

Article premier Dénomination

La dénomination du groupement est :

Gip Formation Continue et Insertion Professionnelle de l'académie de Limoges

Article 2 Objet

Dans le cadre des orientations définies par le recteur, le groupement d'intérêt public a pour objet le développement d'une coopération concertée au niveau de l'académie dans les domaines de la formation continue des adultes, de la formation et de l'insertion professionnelle. Pour ce faire, il exerce notamment :

1. des fonctions supports pour le compte du Greta du Limousin et des membres

- contribution à l'élaboration des contrats d'objectifs conclus entre le recteur et l'EPLÉ support du Greta et accompagnement de leur mise en œuvre,
- contribution à l'harmonisation des pratiques de gestion des ressources humaines du Greta,
- mise en œuvre d'un plan de formation à destination des personnels de la formation continue,
- cellule de veille, d'animation, de recherche-développement et d'ingénierie de formation,
- actions de formation de formateurs,
- prestations de services en direction du Greta,
- coordination des réponses aux appels d'offres publics ou privés d'envergure régionale et/ou contribution à l'action publique régionale de formation professionnelle. Il peut être porteur d'une réponse à un appel d'offre d'envergure interrégionale, nationale ou européenne. Il est l'interlocuteur unique du conseil régional pour sa déclinaison opérationnelle en lien avec les politiques académiques. Il négocie les marchés régionaux au nom de l'EPLÉ support du Greta et fait exécuter la commande publique par l'EPLÉ. Il passe une convention avec le commanditaire qui mentionne l'EPLÉ support du Greta.

Il établit ensuite une convention spécifique avec l'EPLÉ support du Greta. Il peut soit soumissionner en son nom, soit être constitué mandataire d'un groupement solidaire ou conjoint,

- gestion des fonds créés pour couvrir les risques financiers afférents à la gestion de la formation continue par le Greta, renforcer l'efficacité de l'activité de ces groupements et optimiser l'emploi de leurs ressources,
 - gestion et coordination des programmes européens,
 - actions de communication au nom du réseau académique et promotion de l'offre.
2. des activités et prestations spécifiques dans les domaines suivants :
- validation des acquis de l'expérience (dont éventuellement l'accompagnement),
 - participation à la mise en œuvre et à la gestion de sessions de validation et d'examens (pour les diplômes et les publics relevant de la compétence du groupement en matière de validation), dans le prolongement de la mission des examens et concours,
 - conseil en formation, expertise, études... en direction des entreprises et autres tiers,
 - activités bénéficiant de l'apport de financements extérieurs,
 - promotion des dispositifs d'insertion et animation des personnels intervenant dans ces dispositifs,
 - activités relatives à la formation professionnelle des jeunes sous contrat de travail et éventuellement gestion administrative et financière du centre académique de formation d'apprentis,
 - gestion des activités de bilan-orientation,
 - prestations de services en matière de formation en direction des EPLE, des autres structures de l'Education nationale et autres membres du Gip- FCIP,
3. la gestion des équipements et des services d'intérêt commun, nécessaires aux dites fonctions et activités du Gip- FCIP.

Article 3

Siège

Le siège du groupement est fixé au rectorat, 13 rue François Chénieux 87031 Limoges cedex. Il peut être transféré en tout autre lieu par décision du conseil d'administration.

Article 4

Durée

Le groupement est constitué pour une durée indéterminée, sauf dissolution anticipée.

Le Gip jouit de la personnalité morale à compter de la publication de la décision d'approbation. Celle-ci est établie selon la forme prévue par le décret n° 2012-91 du 26 janvier 2012.

Article 5

Adhésion, retrait, exclusion

Adhésion

Au cours de son existence, le groupement peut accepter de nouveaux membres, par décision de l'assemblée générale.

Retrait

En cours d'exécution de la convention, tout membre peut se retirer du groupement pour motif légitime à l'expiration d'un exercice budgétaire, sous réserve qu'il ait notifié son intention trois mois avant la fin de l'exercice et que les modalités financières et autres de ce retrait aient reçu l'accord de l'assemblée générale.

Exclusion

L'exclusion d'un membre peut être prononcée sur proposition du conseil d'administration par l'assemblée générale, en cas d'inexécution de ses obligations ou pour faute grave. Le membre concerné est entendu au préalable. Les dispositions financières et autres prévues pour le retrait s'appliquent au membre exclu.

TITRE II FONCTIONNEMENT

Article 6 **Capital**

Le groupement est constitué sans capital.

Article 7 **Droits et obligations**

Les droits statutaires des membres du groupement sont les suivants :

- Etat : 62%
- Lycée Turgot, établissement support du Greta du Limousin : 32%
- Réseau CANOPE : 2%
- Cnam Nouvelle aquitaine : 2%
- Université : 2%

Le nombre des voix attribuées à chacun des membres lors des votes à l'assemblée générale sera proportionnel à ces droits statutaires.

Les personnes morales de droit public doivent détenir ensemble plus de la moitié des voix.

Les modalités et montants de la participation de chacun des membres sont précisés dans un document annexe à la présente convention constitutive et peuvent être modifiés après approbation de l'assemblée générale.

Dans leurs rapports entre eux, les membres sont tenus des obligations du groupement dans les mêmes proportions que ci-dessus.

Dans leurs rapports avec les tiers, les membres ne sont pas solidaires.

La contribution des membres aux dettes du groupement est déterminée à raison de leur contribution aux charges du groupement.

Article 8 **Ressources du groupement**

Les ressources du groupement comprennent :

- les contributions financières des membres
- la mise à disposition sans contrepartie financière de personnels, de locaux, d'équipements, de matériels ou de logiciels dont la valeur doit être appréciée d'un commun accord
- les subventions
- les produits des biens propres ou mis à leur disposition, la rémunération des prestations et les produits de la propriété intellectuelle
- les emprunts et autres ressources d'origine contractuelle
- les dons et legs.

Les membres mettent en commun les moyens nécessaires à l'exercice de leurs activités de formation et d'insertion. Ils peuvent mettre à disposition du Gip, sous réserve de l'accord des propriétaires, leurs locaux et équipements ainsi que des personnels.

Toutes les prestations de service fournies par le Gip donnent lieu à conventions.

Ces conventions fixent toutes les modalités de fonctionnement et de financement pour la réalisation de la prestation.

Article 9

Mise à disposition et détachement de personnels par des membres

Les personnels mis, avec leur accord, à disposition du groupement par les membres, conservent leur statut d'origine. Leur mise à disposition s'effectue sur une quotité à temps partiel, n'excédant pas 50%

Les salaires, la couverture sociale, les assurances de ces personnels demeurent à la charge de l'employeur d'origine. Lorsque la mise à disposition est réalisée au titre de la participation financière aux ressources du groupement, elle ne donne pas lieu à remboursement. L'employeur d'origine conserve la responsabilité de l'avancement de ces personnels qui sont placés toutefois sous l'autorité fonctionnelle du directeur du groupement.

Une convention de mise à disposition entre l'administration d'origine et le Gip doit définir la nature des activités exercées par le fonctionnaire mis à disposition, ses conditions d'emploi, les modalités du contrôle et de l'évaluation de ces activités. La convention doit également préciser les missions de service public confiées à l'agent.

Ces personnels sont remis à la disposition de leur corps ou organisme d'origine :

- par décision du conseil d'administration sur proposition du directeur
- à la demande du corps ou organisme d'origine
- dans le cas où cet organisme se retire du Gip
- en cas de faillite, dissolution ou absorption de cet organisme
- à la demande des intéressés
- en cas de dissolution du Gip.

Conformément à leur statut, des personnels peuvent, avec leur accord, être détachés par des membres.

Le nombre d'emplois, en équivalent temps plein, au titre de la participation financière de chaque membre, figure en annexe de la présente convention.

Article 10

Mises à disposition et détachements de personnels par des non membres

Conformément à leur statut et aux règles applicables à la fonction publique, des personnels peuvent, avec leur accord, être détachés ou mis à disposition du groupement par des non membres dans les conditions prévues aux II et III de l'article 2 du décret n° 2013-392 du 5 avril 2013 relatif au régime de droit public applicable aux personnels des groupements d'intérêt public (Gip).

Article 11

Personnels propres

Pour remplir ses missions, le groupement peut recruter, à titre complémentaire, des personnels rémunérés sur son budget, par contrat de droit public dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 4 du décret n° 2013-292 du 5 avril 2013.

Le commissaire du gouvernement, s'il est nommé, peut exercer un droit d'opposition sur ces recrutements.

Les décisions du groupement de recrutement de personnel propre peuvent être soumises au visa préalable de l'autorité chargée de l'exercice du contrôle économique et financier, si le groupement est soumis à ce contrôle.

Les modalités de rémunération des personnels sont fixées par le conseil d'administration, dans le respect des règles en vigueur et en cohérence avec celles des autres personnels de l'académie.

Article 12
Propriété des équipements

Le matériel acheté ou développé en commun appartient au groupement. En cas de dissolution du groupement, il est dévolu conformément aux règles établies à l'article 28.

Article 13
Budget

Le budget, approuvé chaque année par le conseil d'administration, inclut l'ensemble des opérations de recettes et de dépenses prévues pour l'exercice.

Reflet du programme annuel de l'activité du groupement, le budget est un budget global qui comprend une section de fonctionnement et, le cas échéant, une section d'investissement. Il fixe le montant des ressources qui peuvent provenir de produits des contrats ou des conventions que le groupement pourra passer, de la participation fixée annuellement pour tous les membres du groupement au plus tard lors de la séance du vote du budget, ainsi que des subventions publiques ou privées.

Il fixe le montant des crédits destinés à la réalisation des objectifs spécifiques du groupement, en distinguant :

- les dépenses de fonctionnement (frais de personnel, frais de fonctionnement divers),
- les dépenses d'investissement.

Chaque activité est identifiée par un budget fonctionnel dont le suivi est assuré par une comptabilité analytique.

Article 14
Gestion

L'exercice commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Le groupement d'intérêt public ne donne pas lieu au partage de bénéfices. En conséquence, les excédents annuels de la gestion ne peuvent qu'être utilisés à des fins correspondant à l'objet du groupement ou mis en réserve.

Dans le cas où serait constaté un déficit sur un exercice, il appartient au conseil d'administration de statuer sur les mesures de résorption à mettre en œuvre.

Même si le GIP n'est pas soumis au code des marchés publics, les achats de fournitures, de services et de travaux des groupements d'intérêt public sont soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005 lorsque ces groupements sont des pouvoirs adjudicateurs au sens de l'article 3 de cette ordonnance.

Article 15
Tenue des comptes

La comptabilité du groupement est tenue et sa gestion effectuée selon les règles du droit public, conformément aux dispositions des décrets n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et 2012-1247 du 7 novembre 2012 portant adaptation de divers textes aux nouvelles règles de la gestion budgétaire et comptable publique. Elle est assurée par un agent comptable nommé par arrêté du ministre chargé du Budget.

Article 16
Contrôle juridictionnel

En application de l'article L. 111-3 du code des juridictions financières, le GIP est soumis au contrôle de la Cour des comptes.

Article 17
Commissaire du Gouvernement

Lorsque les autorités en charge de l'approbation de la convention constitutive le décident, elles peuvent nommer un commissaire du gouvernement auprès du Gip.

Dans ce cas où un commissaire du gouvernement a été nommé auprès du Gip, il exerce ses attributions conformément à l'article 5 du décret n° 2012-91 du 26 janvier 2012 relatif aux groupements publics.

A ce titre, le commissaire du Gouvernement ou son représentant assiste avec voix consultative aux séances des organes de délibération et d'administration du groupement. Avant ces séances, les documents transmis aux membres de ces organes lui sont communiqués dans les mêmes délais.

Un état annuel des effectifs du groupement lui est transmis.

Il a accès à tous les documents et informations nécessaires à l'exercice de sa fonction.

Le commissaire du gouvernement, ou son représentant, a un droit de visite dans les locaux où le groupement exerce son activité.

Il dispose d'un droit d'opposition à l'encontre d'une décision qui met en jeu l'existence ou le bon fonctionnement du groupement.

Il peut notamment exercer ce droit pour les décisions relatives aux emprunts du groupement et au recrutement de personnel.

Il peut l'exercer dans un délai franc de quinze jours à compter de la date de réception de la décision ou du procès verbal de la délibération.

Dans ce cas, il est sursis à l'exécution de la décision jusqu'à ce que l'organe compétent du groupement se soit à nouveau prononcé.

L'organe qui a pris la décision se prononce dans un délai franc de quinze jours à compter de l'exercice du droit d'opposition. A défaut, la décision est caduque.

Une décision prise après exercice du droit d'opposition peut faire l'objet d'une nouvelle opposition du commissaire du gouvernement.

L'organe compétent du groupement est informé des motifs de l'exercice du droit d'opposition.

Le commissaire du gouvernement informe les administrations dont relèvent les organismes participant au groupement des observations qu'appelle son fonctionnement et, notamment, de l'exercice de son droit d'opposition.

Le commissaire du gouvernement adresse chaque année aux autorités qui ont approuvé la convention constitutive et au ministère chargé de l'Education nationale le rapport d'activité du groupement, annoté le cas échéant de ses observations.

Il peut être mis fin à la présence du commissaire du gouvernement auprès du groupement à tout moment par les autorités chargées de l'approbation de sa convention constitutive.

Cette décision est publiée dans les mêmes conditions que la décision portant approbation de la convention constitutive.

TITRE III
ORGANISATION ET ADMINISTRATION

Article 18
Assemblée générale

L'assemblée générale est composée de l'ensemble des membres du groupement énumérés à l'article 7.

Chaque structure, membre du groupement est représentée par son responsable.

La présidence de l'assemblée générale est assurée par le président du conseil d'administration qui est le recteur ou son représentant.

L'assemblée générale se réunit sur convocation du président du conseil d'administration au moins une fois par an, à la demande du quart au moins des membres du groupement ou à la demande d'un ou plusieurs membres détenant au moins un quart des voix sur un ordre du jour déterminé.

L'assemblée générale est convoquée par lettre recommandée quinze jours au moins à l'avance. La convocation indique l'ordre du jour et le lieu de réunion.

Des méthodes et techniques visant à simplifier les modalités de convocation ou de participation sont envisageables.

Si tous les membres du groupement sont d'accord, l'assemblée générale peut se réunir sur simple convocation verbale (courriel, message téléphonique...) et la participation des membres aux décisions peut se réaliser à distance (visioconférence, conférence téléphonique...) ou par utilisation de diverses technologies sécurisées (vote électronique...).

L'assemblée générale délibère valablement si trois quarts des membres sont présents ou représentés. Chaque membre peut donner pouvoir à un autre membre pour le représenter. Au cas où le quorum ne serait pas atteint, l'assemblée générale est convoquée dans les quinze jours et peut valablement délibérer sans condition de quorum.

Le nombre de voix est proportionnel aux droits statutaires (cf. art 7).

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés. La décision d'exclusion d'un membre est valablement prise hors de sa présence et sans sa participation au vote.

Sont de la compétence de l'assemblée générale :

1° la nomination et la révocation des administrateurs

2° toute modification de la convention constitutive, notamment la fixation des participations respectives des membres

3° la dissolution anticipée du groupement ainsi que les mesures nécessaires à sa liquidation

4° l'admission de nouveaux membres

5° l'exclusion d'un membre

6° la fixation des modalités financières et autres du retrait d'un membre du groupement.

Les décisions de l'assemblée générale, consignées dans un procès-verbal de réunion, obligent tous les membres.

Un procès-verbal est établi après chaque séance. Il est signé par le président et transmis, dans un délai de quinze jours aux membres de l'assemblée générale. Ce procès-verbal est soumis à l'approbation des membres du groupement lors de la séance suivante.

Article 19

Conseil d'administration

Le groupement est administré par un conseil d'administration composé d'au moins six personnes physiques.

Elles sont nommées pour une durée renouvelable de 3 ans et révocables par l'assemblée générale.

Le mandat d'administrateur est exercé gratuitement.

Le conseil d'administration est composé :

- de représentants des membres du Gip
- de représentants des personnels du Gip

Ces représentants ont voix délibérative.

Siègent au titre des représentants des membres du Gip :

- l'Etat : le recteur ou son représentant
- un représentant des structures de formation continue de l'éducation nationale ou plusieurs selon l'académie
- un représentant pour chaque autre membre.

Siègent au titre des personnels du Gip un représentant :

- des intervenants
- des personnels administratifs
- des CFC

Des élections sont organisées pour désigner les représentants des personnels du GIP siégeant au conseil d'administration.

Assistent au conseil d'administration sans voix délibérative :

- le commissaire du gouvernement, s'il est nommé
- le contrôleur d'Etat, s'il est nommé
- le directeur du Gip
- l'agent comptable

Peuvent également assister au conseil d'administration sans voix délibérative :

- des experts
- les CFC concernés par une question à l'ordre du jour

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et aussi souvent que l'intérêt du groupement l'exige sur la convocation de son président ou à la demande au moins du quart de ses membres.

Le conseil d'administration délibère valablement si trois quarts des administrateurs sont présents ou représentés. Chaque administrateur peut donner pouvoir à un autre administrateur pour le représenter. Au cas où le quorum ne serait pas atteint, le conseil d'administration est convoqué dans les quinze jours et peut valablement délibérer sans condition de quorum.

Les voix des membres du conseil d'administration sont conformes aux droits de l'entité qu'ils représentent. La répartition des voix est la suivante :

- Etat : 51%
- Greta : 27%
- Cnam : 2%
- Canopé : 2%
- Université : 2%
- Personnels : 16%

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des deux tiers des voix des administrateurs présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Le conseil d'administration délibère notamment sur les objets suivants :

- 1° l'adoption du programme annuel prévisionnel d'activités et du budget correspondant, y compris, le cas échéant, les prévisions d'engagement de personnel
- 2° l'approbation des comptes de chaque exercice
- 3° la convocation de l'assemblée générale, fixation de son ordre du jour et des projets de résolutions
- 4° la nomination des membres du conseil d'orientation
- 5° le fonctionnement du groupement.

Un procès-verbal est établi après chaque séance. Il est signé par le président et transmis, dans un délai de quinze jours, aux représentants ayant voix délibérative au conseil d'administration. Ce procès-verbal est soumis à leur approbation.

Le conseil d'administration et l'assemblée générale, compte-tenu de leur composition, ne sont pas fusionnés.

Article 20

Président du conseil d'administration

Le recteur ou son représentant assure la présidence du conseil d'administration du Gip-FCIP.

Le président du conseil d'administration :

- convoque le conseil d'administration aussi souvent que l'intérêt du groupement l'exige et au moins deux fois par an, en application des principes posés par le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012.
- préside les séances du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

En fonction des choix stratégiques :

- il est garant de la politique décidée en assemblée générale et conseil d'administration dans le cadre des orientations académiques et nationales en matière d'orientation et de formation tout au long de la vie
- il veille au respect des textes réglementaires dont la convention constitutive
- il est responsable de l'organisation des différentes commissions du Gip, veille à leur tenue et les préside
- il impulse la politique qualité de l'Education nationale.

Article 21 **Directeur du groupement**

Le directeur du Gip-FCIP est nommé par le recteur pour une durée de 3 ans renouvelable.

En cas de départ du directeur, le Recteur lance un appel à candidature.

Il exerce ses fonctions sur la base d'une lettre de mission. Sa rémunération peut être à la charge :

- du Gip
- ou de l'Etat au titre de sa contribution aux charges du Gip, sans contrepartie financière.

Le directeur assure le fonctionnement du groupement sous l'autorité du conseil d'administration et dans les conditions fixées par celui-ci.

A cet effet,

- il structure l'activité et le fonctionnement du Gip et a autorité sur les personnels du groupement
- il définit les rôles et responsabilités des différents acteurs
- il est ordonnateur des recettes et des dépenses du groupement
- il veille aux équilibres budgétaires et financiers du groupement
- il signe tous les contrats de travail et toutes les conventions
- il représente le Gip en justice et dans les actes de la vie civile
- il accompagne la mise en œuvre des contrats d'objectifs des Greta
- une fois par an, il soumet au conseil d'administration un rapport d'activité du groupement.

En fonction des choix stratégiques,

- il met en œuvre les décisions du conseil d'administration et de l'assemblée générale en sa qualité de responsable exécutif du Gip
- il élabore un plan de développement, un programme annuel d'activité et le projet de budget nécessaire à leur mise en œuvre
- il s'assure qu'il possède ou peut mobiliser les ressources humaines, matérielles et financières lui permettant la réalisation de ce programme annuel d'activité
- il assure la coordination et le développement du Gip
- il organise la réponse aux appels d'offres relevant du champ d'intervention du Gip, dont les appels d'offres publics d'envergure régionale
- il met en œuvre la démarche qualité conformément à la politique qualité de l'Education nationale
- il rend compte au président et aux organes délibérants de l'activité du Gip, notamment à partir d'indicateurs prédéterminés.

Dans les rapports avec les tiers, le directeur du groupement engage le groupement par tout acte entrant dans son objet.

Article 22
Agent comptable

Il est notamment responsable de la régularité des opérations comptables. Il produit une analyse financière permettant à l'ordonnateur de mesurer, en fonction des contraintes du marché, de la concurrence et des choix stratégiques, la capacité financière du Gip à remplir ses engagements.

Il sera proposé pour la nomination de l'agent comptable :

- un agent comptable à temps complet ou partiel

Sa rémunération relève du Gip sauf s'il est rémunéré au titre de la participation de l'Etat membre du Gip.

- un agent comptable en adjonction de service, après appel à candidature

L'agent comptable public en adjonction de service perçoit une indemnité spécifique à cette fonction.

Article 23
Conseil d'orientation

Le conseil d'orientation est composé de toute personne physique ou morale, de droit public ou privé, dont les compétences dans le domaine d'action de chacune des activités du groupement apparaissent devoir être mises à contribution.

La composition et le fonctionnement du conseil d'orientation sont déterminés par le conseil d'administration, dans le règlement intérieur.

Le conseil d'orientation se réunit au moins deux fois par an et donne des avis sur les questions que lui soumet le conseil d'administration.

TITRE IV
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24
Communication des travaux-Confidentialité

Chacun des membres s'engage à communiquer aux autres toutes les informations nécessaires à l'exécution des travaux de recherche en commun, à communiquer les informations non nominatives qu'il détient ou qu'il obtiendra en développant des activités pour le Gip, dans la mesure où il peut le faire librement au regard notamment des engagements qu'il pourrait avoir avec des tiers.

Chacun des membres s'interdit de diffuser ou de communiquer à des tiers les informations qui lui auront été désignées comme confidentielles par le membre dont elles proviennent.

Chacun des membres soumettra ses éventuels projets de diffusion des travaux auxquels il a participé dans le cadre du Gip (publications écrites, communications orales...) à l'accord préalable des autres membres. Toutefois, aucun signataire ne pourra refuser son accord à une publication ou communication au-delà de dix-huit mois suivant la demande présentée, sauf si l'information devant faire l'objet de cette publication ou communication offre un intérêt pour les activités de certaines parties signataires. Dans ce cas, la décision relative à la nature et à la durée du secret appartiendra au conseil d'administration.

Dans ce dernier cas néanmoins, les membres du groupement pourront toujours communiquer leurs résultats sous forme d'un rapport confidentiel à leurs autorités hiérarchiques.

Article 25
Propriété intellectuelle-Exploitation

Les productions écrites, audiovisuelles, informatiques et multimédia seront protégées par le code de la propriété intellectuelle.

Le règlement intérieur détermine les règles relatives au dépôt, à l'exploitation des brevets, à la constitution des dossiers techniques, en ce qui concerne les inventions, marques, dessins et modèles nés des travaux effectués dans le cadre du groupement.

Le règlement intérieur détermine les règles relatives au droit d'usage de ces produits par les membres du Gip ainsi que les modalités de commercialisation.

Article 26
Dissolution

Le groupement est dissous par :

1° décision de l'assemblée générale

2° décision de l'autorité administrative qui a approuvé la convention constitutive, notamment en cas d'extinction de l'objet

La dissolution du groupement entraîne sa liquidation.

Article 27
Liquidation

La dissolution du groupement entraîne sa liquidation, mais la personnalité morale du groupement subsiste pour les besoins de celle-ci.

L'assemblée générale fixe les modalités de la liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs.

Article 28
Dévolution des biens

En cas de dissolution volontaire, statutaire ou prononcée par l'autorité administrative, les biens du groupement sont dévolus conformément aux règles déterminées en assemblée générale. Il est précisé que la propriété des biens apportés au titre du transfert des dispositifs académiques antérieurement gérés par des EPLE, tels que les Cafoc ou les Dava, revient à l'Etat lors de la dissolution du Gip.

Article 29
Transfert de patrimoine

A la date de publication de la convention constitutive, les fonds provenant du fonds académique de mutualisation au titre de l'article D.423-15 sont transférés au groupement après délibération du conseil d'administration de l'EPLE qui gère ces fonds.

Article 30
Condition suspensive

La présente convention est conclue sous réserve de son approbation et de sa publication par les autorités compétentes.

Fait à Limoges, le 21 mars 2017

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-24-007

Arrêté portant modification de la composition du conseil
économique social et environnemental
de la région Nouvelle-Aquitaine

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales
Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

Arrêté du **24 MARS 2017**

**portant modification de la composition du conseil économique social et environnemental
de la région Nouvelle-Aquitaine**

le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfet de la Gironde

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L4134-1 à L4134-7-2 et R4134-1 à R4134-7 ;
- Vu la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions modifiée ;
- Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Vu l'article 71 de la loi n° 2014-873 du 4 août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes ;
- Vu la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- Vu le décret n° 2004-374 modifié du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu le décret n° 2011-112 du 27 janvier 2011 relatif à la composition et au renouvellement des conseils économiques, sociaux et environnementaux régionaux et notamment son article 4 ;
- Vu le décret du 17 décembre 2015 nommant Monsieur Pierre DARTOUT, préfet de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;
- Vu le décret n° 2015-1917 du 30 décembre 2015 relatif à la refonte de la carte des conseils économiques, sociaux et environnementaux régionaux, à leur composition, à leur siège et aux conditions d'exercice des mandats de leurs membres ;
- Vu l'arrêté du préfet de la région Aquitaine en date du 5 octobre 2015 relatif à la composition nominative du conseil économique, social et environnemental de la région Aquitaine ;
- Vu l'arrêté du préfet de la région Poitou-Charentes en date du 22 décembre 2015 relatif à la composition nominative du conseil économique, social et environnemental de la région Poitou-Charentes ;
- Vu l'arrêté du préfet de la région Limousin en date du 23 décembre 2015 relatif à la composition nominative du conseil économique, social et environnemental de la région Limousin ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2016 fixant la liste des organismes représentés et les modalités de désignation des membres du conseil économique, social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu l'arrêté du 28 janvier 2016 relatif à la composition du conseil économique social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu la lettre de démission en date du 10 février 2017 de Madame Eugénie DEBENAIS ;

Vu la lettre de démission en date du 9 mars 2017 de Monsieur Jean-Jacques RONZIE ;

Vu la désignation effectuée par l'organisme titulaire de chaque siège respectif ;

Sur proposition du Secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine :

ARRÊTE

Article 1^{er}

L'arrêté du 28 janvier 2016 relatif à la composition du conseil économique social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est modifié ainsi qu'il suit :

Collège 3 : organismes et associations participant à la vie collective de la région

Sur proposition du groupe régional d'animation et d'initiation à la nature et à l'environnement (GRAINE) de Poitou-Charentes :

- Madame Anne COUVEZ est désignée pour siéger au CESER Nouvelle-Aquitaine en remplacement de Madame Eugénie DEBENAIS, démissionnaire.

Sur proposition de la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT), des caisses primaires d'assurance maladie d'Aquitaine (CPAM), du régime social des indépendants d'Aquitaine (RSI) et des caisses d'allocations familiales (CAF) d'Aquitaine :

- Monsieur Bruno GUERINEAU DE LAMERIE est désigné pour siéger au CESER Nouvelle-Aquitaine en remplacement de Monsieur Jacques RONZIE, démissionnaire.

Article 2

Le reste sans changement.

Article 3

Le Secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine, et notifié au Président du conseil régional de la région Nouvelle-Aquitaine, au Président du conseil économique, social et environnemental de la région Nouvelle-Aquitaine et aux Préfets des départements de la Charente, de Charente-Maritime, de Corrèze, de la Creuse, des Deux-Sèvres, de la Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne, des Pyrénées-Atlantiques, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

Bordeaux, le 24 MARS 2017

P/Le Préfet de région,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF