



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2017-037

PUBLIÉ LE 24 MARS 2017

# Sommaire

## ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-027 - B 2017-17 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n°17-14-006 (multisites) entre la ville de Royan et l'EPF (17) (32 pages)	Page 3
R75-2017-03-13-028 - B 2017-18 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°86-14-015 entre la ville d'Iteuil et l'EPF (86) (20 pages)	Page 36
R75-2017-03-13-029 - B 2017-19 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-15-038 entre la commune de Beauvais sur Matha, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF (17) (24 pages)	Page 57
R75-2017-03-13-030 - B 2017-20 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-044 entre la commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17) (24 pages)	Page 82
R75-2017-03-13-031 - B 2017-21 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-020 entre la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF (17) (20 pages)	Page 107
R75-2017-03-13-032 - CA 2017-01 Approbation du compte financier exercice 2016 (1 page)	Page 128
R75-2017-03-13-007 - CA 2017-02 Affectation des résultats de l'exercice 2016 (1 page)	Page 130
R75-2017-03-13-008 - CA 2017-03 Approbation du projet : Convention Cadre relative à l'action foncière pour la protection de l'environnement entre le Conservatoire du Littoral et l'EPF (17) (10 pages)	Page 132
R75-2017-03-13-009 - CA 2017-04 Approbation du projet : Convention relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême et l'EPF (16) (13 pages)	Page 143

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-027

B 2017-17 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n°17-14-006 (multisites) entre la ville de Royan et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-17

**Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n°17-14-006 (multisites) 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,

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,

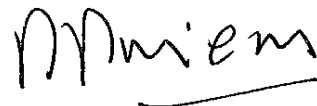
Vu la convention opérationnelle n°17-14-006 signée le 12/08/2014 entre la ville de Royan et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 23/12/2014, l'avenant n°2 signé le 15/04/2016 et l'avenant n°3 signé le 21/04/2016,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°4 à la convention entre la ville de Royan 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°4 à la convention n°17-14-006 (multisites) entre la ville de Royan et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°17-14-006 signée le 12/08/2014 entre la ville de Royan et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 23/12/2014, l'avenant n°2 signé le 15/04/2016 et l'avenant n°3 signé le 21/04/2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** logements

**-Signature initiale :** 12/08/2014

**-Durée :** 4 ans

**-Montant maximal :** 5 000 000,00 €

Le troisième avenant faisait suite à la réalisation d'une étude de gisement foncier qui a permis l'identification de 103 sites potentiellement mutables sur l'ensemble du territoire communal. Le marché immobilier très actif de la commune de Royan permet la sortie d'opérations sans intervention de la puissance publique mais une distorsion du marché existante entre la production de logement sociaux et le marché libre.

Entre ces deux produits-logements, le marché ne produit que très peu de logements accessibles aux ménages travaillant à Royan et qui alimentent donc les communes périphériques.

Afin de pallier à ce constat et de permettre le maintien ou le retour des jeunes ménages actifs au sein de la commune, une étude de plan-guide de valorisation foncière a été réalisée en 2016. Elle a permis d'identifier plusieurs secteurs d'intervention potentiels et de déterminer les fonciers prioritaires sur lesquels la Ville de Royan peut avoir un effet levier important et structurer l'intervention foncière en faveur des publics cibles non couverts par la production libre.

Cet avenant doit permettre de définir de nouveaux secteurs d'interventions prioritaires en vue de la réalisation de la stratégie politique communale en matière de logements, d'activités économiques porteuses d'emplois et d'implantations de services.

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

**-Objet :** logements

**-Montant :** inchangé

**-Echéance :** inchangée

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* est sans objet

*Périmètre de veille* : Ces périmètres correspondent aux secteurs : 6, 7, 8 et 9

*Périmètre de réalisation* : Ces périmètres correspondent aux secteurs : 1, 2, 3, 4 et 5

VILLE DE ROYAN



AVENANT N°4

CONVENTION ADHÉSION-PROJET  
N° CCA 17 - 14 - 006  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 14 - 001

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 – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, 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 bureau n° B-2017-.....  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Ministère de la Ville du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaires au titre de la Nouvelle Politique de la Ville.

Un second avenant est venu compléter cette convention en 2015 afin de permettre l'intégration d'un foncier dans le périmètre d'intervention. Un troisième avenant en 2016 a enfin permis l'intégration d'un nouveau foncier mutable ainsi que l'inscription d'un grand périmètre de veille pour accompagner la réalisation du plan guide de valorisation foncière en cours sur la commune.

Ce troisième avenant faisait suite à la réalisation d'une étude de gisement foncier qui a permis l'identification de 103 sites potentiellement mutables sur l'ensemble du territoire communal. Le marché immobilier très actif de la commune de Royan permet la sortie d'opérations sans intervention de la puissance publique mais une distorsion du marché existante entre la production de logement sociaux et le marché libre.

Entre ces deux produits-logements, le marché ne produit que très peu de logements accessibles aux ménages travaillant à Royan et qui alimentent donc les communes périphériques.

Afin de pallier à ce constat et de permettre le maintien ou le retour des jeunes ménages actifs au sein de la commune, une étude de plan-guide de valorisation foncière a été réalisée en 2016. Elle a permis d'identifier plusieurs secteurs d'intervention potentiels et de déterminer les fonciers prioritaires sur lesquels la Ville de Royan peut avoir un effet levier important et structurer l'intervention foncière en faveur des publics cibles non couverts par la production libre.

Cet avenant doit permettre de définir de nouveaux secteurs d'interventions prioritaires en vue de la réalisation de la stratégie politique communale en matière de logements, d'activités économiques porteuses d'emplois et d'implantations de services.

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

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure de nouveaux périmètres de réalisation traduction de la stratégie d'intervention foncière définie par la Commune.

Cet avenant permet aussi d'uniformiser les différents périmètres d'intervention ainsi que d'actualiser la convention au regard des nouvelles dispositions prévues par le PPI.

### **ARTICLE 1. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

#### **1.1 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.**

Sans objet



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

### **1.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Le périmètre de veille global déterminé au titre de l'avenant 3 est supprimé et remplacé par les périmètres suivants.

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

Ces périmètres correspondent aux secteurs :

- Au secteur n°6, correspondant aux parcelles cadastrées AY 93 et 345, sises avenue Daniel Hedde ;
- Au secteur n°7, correspondant aux parcelles cadastrées BE 108, 483, 565 et 566, sises avenue Maine Arnaud ;
- Au secteur n°8 correspondant aux parcelles cadastrées BH 167, 610, 1519, sises avenue de Rochefort, AX 45, sise Avenue de Rochefort et AX 867 et 872 à 876, sises rue du Clouzit ;
- Au secteur n°9, correspondant aux parcelles cadastrées AY 116 à 119, 121, 122, 288, 449, 450, 484, 485, 486 et 484 à 486, sises avenue de Rochefort, et avenue Charles Regazzoni.

Sur ce périmètre, la Collectivité délèguera le droit de préemption à l'EPF et lui transmettra chaque semaine l'ensemble des DIA.

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.

Dans le cas d'une préemption, l'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération.

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.

#### **o Secteur n°6 – 1230 m<sup>2</sup>**

Le site comprend actuellement une station de lavage et une maison individuelle, et peut être mobilisé en renouvellement urbain.

Sur ce périmètre, le projet n'est pas suffisamment défini pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, 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.

Une étude de faisabilité visant à déterminer la programmation, le potentiel de production et le phasage d'une opération devra être réalisée. Une attention particulière sera apportée à l'architecture de ce projet

Avenant n°4 à la convention opérationnelle EPF – Royan n° 17 - 14 -006 - multisites  
Février 2017

du fait de sa localisation, afin que celui-ci puisse faire office de marqueur important de l'entrée de ville.

○ **Secteur n°7 – 1680 m<sup>2</sup>**

Une parcelle accueillant actuellement un magasin de décoration intérieure a été identifiée comme gisement intéressant. Une opération y est néanmoins difficilement réalisable si l'on n'intègre pas les parcelles voisines au projet. Le secteur intègre donc la parcelle du magasin ainsi que les parcelles voisines, accueillant des maisons individuelles.

Sur ce périmètre, le projet n'est pas suffisamment défini pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, 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.

○ **Secteur n°8 – 8 575 m<sup>2</sup>**

Le secteur se compose d'un site accueillant actuellement une menuiserie aluminium, et de deux dents creuses à proximité de zones de logements pavillonnaires.

Sur ce périmètre, le projet n'est pas suffisamment défini pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, 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'EPF ayant déjà acquis des parcelles limitrophes en prévision de la sortie d'une opération, les éventuelles opérations sur ce site devront être réalisées de façon coordonnée.

○ **Secteur n°9 – 3 399 m<sup>2</sup>**

Les parcelles de 2 locaux commerciaux ont été identifiées comme gisement intéressant. Une opération y est néanmoins difficilement réalisable si l'on n'intègre pas les parcelles voisines au projet. Le secteur intègre donc les 2 locaux commerciaux ainsi que les parcelles voisines, accueillant des maisons individuelles.

Sur ce périmètre, le projet n'est pas suffisamment défini pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, 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.

### **1.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

*Les périmètres de réalisation mentionnés ci-après s'ajoutent à ceux de la convention initiale et des précédents avenants qui restent en vigueur.*

Les périmètres d'intervention additionnels retenus correspondent :

- Au secteur n°1, correspondant aux parcelles cadastrées BD 32, 168, 355, 362, 363, 519, 520, 609, 610, sises avenue Charles Regazzoni ;
- Au secteur n°2, correspondant aux parcelles cadastrées BE 112, 212, 213, sises avenue Charles Regazzoni
- Au secteur n°3, correspondant à la parcelle cadastrée AX 410, sise Boulevard Georges Clémenceau ;
- Au secteur n°4, correspondant à la parcelle cadastrée AY 133, sise 8 allée des Mignardises ;

Avenant n°4 à la convention opérationnelle EPF – Royan n° 17 - 14 -006 - multisites  
Février 2017

4

- Au secteur 5 Au secteur de la Robinière, correspondant aux parcelles cadastrées CI 404, 406, 432, 444, 616, 617, 618, 619, 620, 810, 811, 813, 814, 816, 817, 819, 820, 826, 844 et AT 351 et 472, sises La Robinière, rue Jean Besson, rue Gilles Personne, La Grande Pièce, Le Maine.

○ **Secteur n°1 – 12 357 m<sup>2</sup>**

Le secteur se compose d'une vaste dent creuse et de fonds de parcelles inexploités ; il est localisé à proximité de zones de logements pavillonnaires.

Afin de répondre aux besoins de la commune en matière de logements, l'EPF va se porter acquéreur du site, qui présente un fort potentiel avec sa superficie pour permettre une densification de l'habitat, tout en accompagnant la volonté communale de produire du logement accessible pour les jeunes ménages souhaitant s'installer ou revenir en ville.

Le projet proposera un programme conformément aux possibilités offertes par le PLU, avec une programmation comprenant du logement libre et du logement social. Il devra proposer une typologie et une architecture similaires à celle du projet du secteur 2.

○ **Secteur n°2 – 12 550 m<sup>2</sup>**

Le site accueille actuellement un négoce de matériaux et peut être mobilisé en renouvellement urbain pour accueillir de l'habitat.

Afin de répondre aux besoins de la commune en matière de logements, l'EPF va se porter acquéreur du site, afin de permettre une densification de l'habitat, tout en accompagnant la volonté communale de produire du logement accessible pour les jeunes ménages souhaitant s'installer ou revenir en ville.

Une attention particulière sera apportée à l'architecture de ce projet, du fait de sa localisation à un croisement, afin que celui-ci puisse faire office de marqueur important de l'entrée de ville. Il proposera un programme conformément aux possibilités offertes par le PLU, avec une programmation comprenant du logement libre et du logement social. Il devra proposer une typologie et une architecture similaires à celle du projet du secteur 1.

○ **Secteur n°3 – 4 516 m<sup>2</sup>**

Le site actuel, composé d'anciens immeubles de logements de hauteur R+1, représente un potentiel de réhabilitation.

Afin de répondre aux besoins de la commune en matière de logements, l'EPF va se porter acquéreur du site, afin de permettre une réhabilitation de l'habitat, tout en accompagnant la volonté communale de produire du logement accessible pour les jeunes ménages souhaitant s'installer ou revenir en ville.

Le projet de réhabilitation prévoira un programme de logements libres et de logements sociaux.

○ **Secteur n°4 – 1392 m<sup>2</sup>**

Le site actuel, composé d'un avant de parcelle inexploité, est mobilisable en densification.

Afin de répondre aux besoins de la commune en matière de logements, l'EPF va se porter acquéreur du site, afin de permettre une densification de l'habitat, tout en accompagnant la volonté communale de produire du logement accessible pour les jeunes ménages souhaitant s'installer ou revenir en ville.

Le projet proposera un programme conformément aux possibilités offertes par le PLU, avec une programmation comprenant du logement libre et du logement social.

○ **Secteur n°5 : Quartier de la Robinière**

Après la réalisation d'un plan guide valorisation des fonciers en renouvellement urbain, l'EPF a engagé l'acquisition de biens complémentaires visant à s'assurer la maîtrise foncière du secteur.

En 2017, l'EPF pourra lancer une consultation d'opérateurs visant le lancement de la reconversion du quartier de la Robinière. Cela permettra de coïncider au lancement des travaux de réhabilitation des logements sociaux présents.

○ **Phasage**

L'EPF interviendra en priorité sur le secteur 1, site sur lequel la pression foncière est aujourd'hui la plus forte, afin de réguler le marché privé et d'éviter la sortie d'opérations allant à l'encontre des orientations de la commune en termes de politique du logement.

L'intervention sur les autres secteurs pourra s'effectuer sur des temporalités plus longues.

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

Le montant global de la convention reste identique

**ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention reste identique

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

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

La Ville  
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 : Plans

Annexe n°2 : Convention Adhésion projet initiale et avenants

**Commune de Royan**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Conventions Ville Multisites



perim\_EPF\_dept17

□ Périmètre de réalisation (105 640 m<sup>2</sup>)

□ Périmètre de veille (16 293 m<sup>2</sup>)

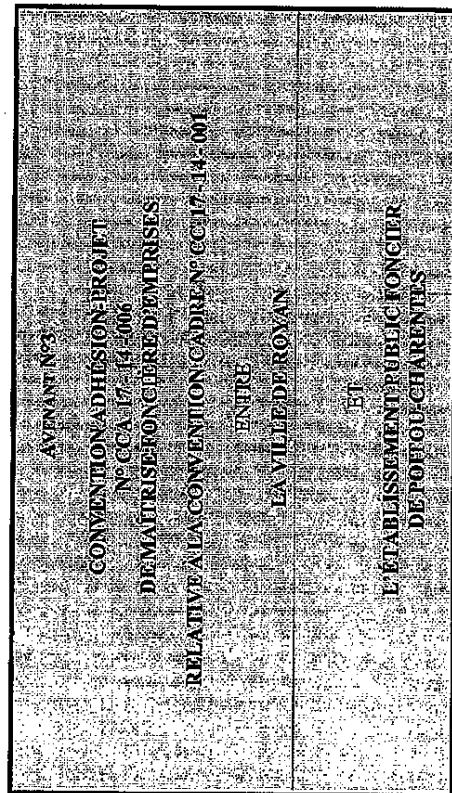
Commune de Royan

Périmètre d'intervention de l'EPF  
Convention Ville Multisites  
Site de la Robinière



Périmètre d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de veille ( 58 453 m<sup>2</sup> )



Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé - Hôtel de Ville - 80, avenue de Pontalrac - CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex - représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14.01.2016 (n° 16.045) Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GIRALD, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2016-166, en date du 15 avril 2016, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

R6

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royanais, sur plusieurs fonciers en mutations ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le partage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Ministère de la Ville du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaires au titre de la nouvelle politique de la Ville.

Un second avenant est venu compléter cette convention en 2015 afin de permettre l'entrée en négociation sur un foncier mutable ciblé par la commune.

L'EPF toujours en négociation active sur plusieurs fonciers a aussi accompagné la Commune de manière technique sur la sortie d'opérations (avenue de Rochefort...) et sur la réaffectation du foncier notamment au travers de l'étude sur le projet urbain de reconversion des fonciers du quartier de la Robinière.

En parallèle, la Ville et l'EPF à travers, une étude de gisement fonciers ont repéré près de 90 fonciers potentiellement mobilisables en renouvellement urbain et permettant l'implantation de programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Au vu de ce repérage, un premier foncier en dont creuse a été sollicité par la Ville de Royan afin de envisager une opération de logements sociaux (avenant n°2 de la convention). L'objet de la présente convention consiste à l'intégration d'un nouveau foncier mutable mais aussi à l'inscription d'un grand périmètre de veille pour accompagner la réalisation du plan guide de valorisation foncière en cours sur la commune.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre de réalisation et un périmètre de veille au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. - Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 3 (périmètres d'interventions) de la convention initiale

Le périmètre d'intervention additionnel retenu correspond au secteur des « Matées du Qua »

ARTICLE 2. - Modification du périmètre de veille

Cet article vient compléter l'article 3 relatif aux périmètres d'intervention de la convention initiale Il est inséré à cet article un article 3.1 ainsi rédigé :

Le périmètre de veille s'étendra sur l'ensemble de partie urbanisée de la commune. Suite à l'étude de gisement fonciers et pendant la période de réalisation du plan guide de valorisation foncière qui visera à cibler prioritairement les opérations d'intervention, ce périmètre de veille permettra à la Commune

R6

et à l'EPF de réagir plus rapidement si un foncier repéré venait à être mis en vente. Cette veille active permettra aussi d'obtenir une lecture plus fine du marché actuel à travers la délégation du droit de présomption au profit de l'EPF.

**ARTICLE 3. – Modification des engagements de la ville**

*Cet article vient compléter l'article 4.2 de la convention initiale*

- o Ilot « Des Mattes du Guu » - 6 600 m<sup>2</sup>

Le site actuel est localisé à proximité de zones de logements pavillonnaires, et comporte une entreprise de transports/livraison de feu et charbon. Afin de répondre aux besoins de la commune en matière de logements, l'EPF va se porter acquéreur du site, qui présente un fort potentiel avec sa superficie de 6 600 m<sup>2</sup> permettant une densification de l'habitat, tout en accompagnant la volonté communale d'augmenter le logement accessible pour les jeunes ménages souhaitant s'installer ou revenir en Ville.

Le projet devra comprendre un programme d'au moins 90 logements sur l'ensemble du site, dont au moins 30 % de logements sociaux.

Phasage envisagé pour le projet :

- 2016 : Acquisition du foncier
- 2016 – 2017 : Sélection des opérateurs
- 2017 – 2018 : Début des travaux

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appel à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Royan ..... le 22 avril 2016 ..... en 3 exemplaires originaux



La Ville  
de Royan  
représentée par son Maire,  
*Didier Quentin*  
DIDIER QUENTIN

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



*Philippe Sorral*  
Philippe SORRAL  
Directeur Général  
Philippe Sorral le 19/5/2016

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 266/AM en date du 11 mai 2016.

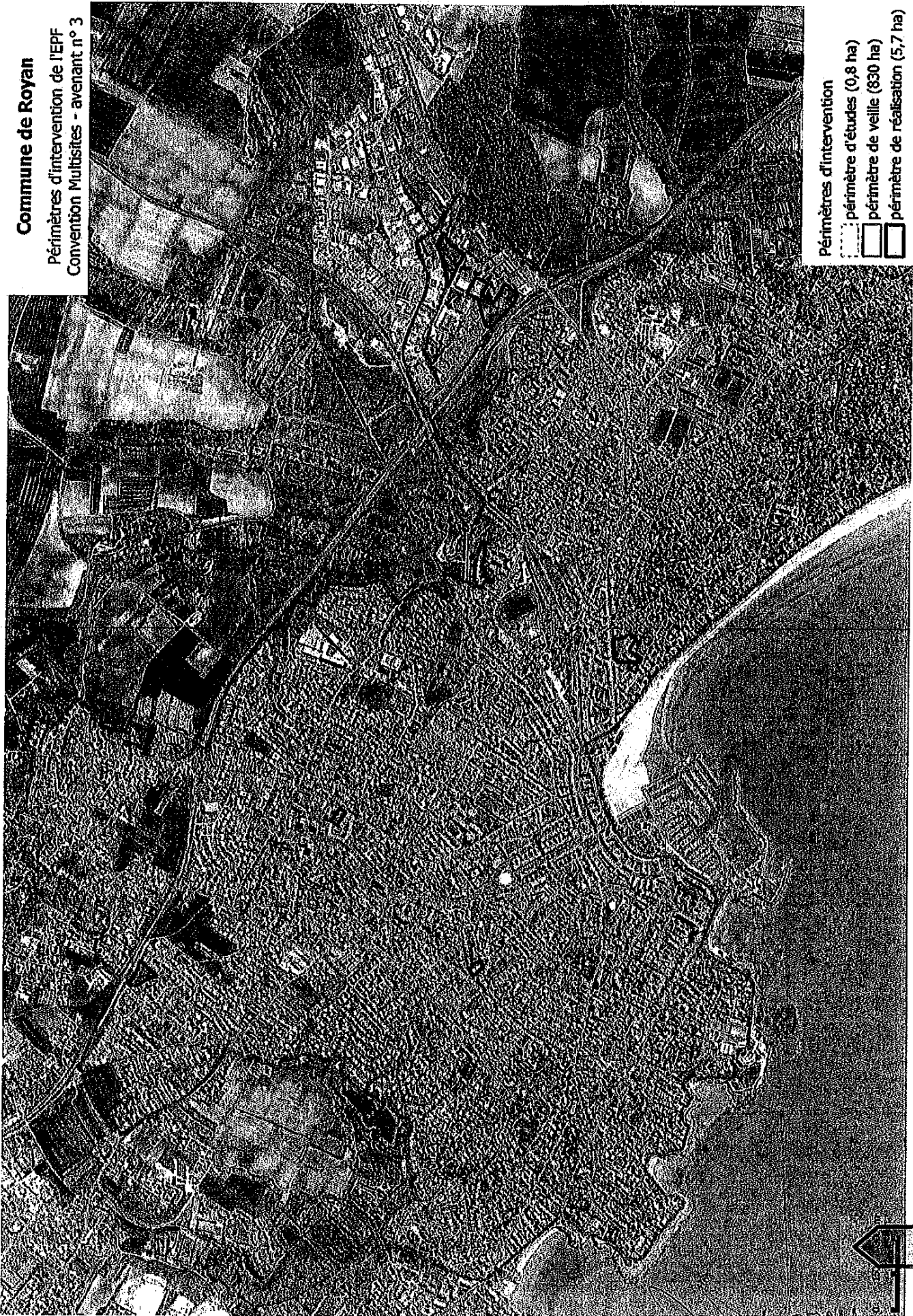
Annexe n°1 : Plans  
Annexe n°2 : Convention Adhésion projet initiale et avenants

Avenant n°3 à la convention opérationnelle EPF - Royan n° 17 - 14 - 006 - multisités  
Avril 2016



**Commune de Royan**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention Multisites - avenant n° 3

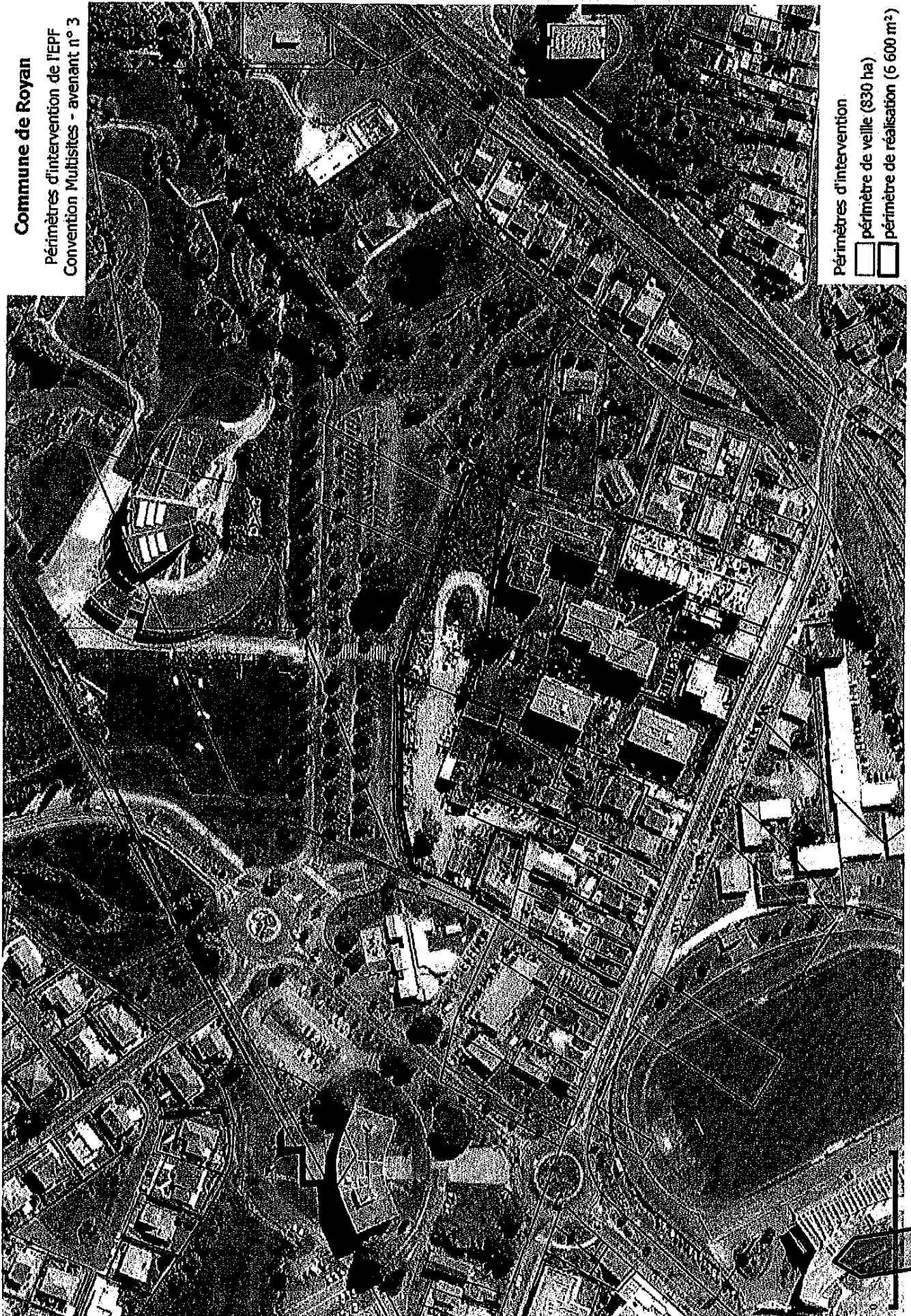


Périmètres d'intervention  
- périmètre d'études (0,8 ha)  
- périmètre de veille (830 ha)  
- périmètre de réalisation (5,7 ha)

Philippe ORALLI  
Directeur général

**Commune de Royan**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention Multisites - avenant n° 3



Périmètres d'intervention

□ périmètre de veille (830 ha)

□ périmètre de réalisation (5 600 m<sup>2</sup>)

Philippe GRALL  
Directeur général

EPF  
POTEAU-CHARENTAIS  
70 NR. 203  
COURRIER

Le Maire de la Zone-Préséance  
de Poteau-Charentais, le 18 AVR. 2016  
PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLE DE ROYAN



DEM. AS. 123

AVENANT N°2  
CONVENTION-ADHESION-PROJET  
N° CCA 17-14-006  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001  
ENTRE  
LA VILLE DE ROYAN  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POTEAU-CHARENTAIS

Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Poteuilles – CS n° 80218 – 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2015.  
Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poteau-Charentais, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 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° 2015-30 en date du 08 septembre 2015,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention d'adhésion au GIEP EPF – Royan n° CCA 17-14-006  
Septembre 2015

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fondiers et minotiers ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de reconstruction urbaine, sans aucune extension.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Maire de la Ville du droit des fermes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaire au titre de la nouvelle politique de la Ville.

Plusieurs négociations ont porté leurs fruits et l'EPF a pu acquiescer 3 fondiers et engager des études pré-opérationnelles en vue de préparer la série d'opérations de productions de logements sociaux. Des démarches de négociations se poursuivent en vue de l'acquisition des autres fondiers identifiés à la convention.

En parallèle, la Ville et l'EPF à travers, une étude de gisement foncier ont repéré près de 90 fondiers potentiellement mobilisables en renouvellement urbain et permettant l'implémentation de programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines.

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

Au vu de ce répertoire, un premier foncier en droit creuse a été sélectionné par la Ville de Royan afin de d'envisager une opération de logements sociaux. L'objet de la présente convention consiste à l'intégration de ce foncier dans le périmètre de réalisation de la convention.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre de réalisation au sein de la convention initiale.

### ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 3 (périmètres d'intervention) de la convention initiale

Les périmètres d'interventions retenus correspondent aux secteurs du « Boulevard Champlain », de « l'ancienne usine à gaz », des « ateliers municipaux », « la Robinière » et « rue des Renards- avenue du Maine Geoffroy »

### ARTICLE 2. – Modification des engagements de la ville

Cet article vient compléter l'article 4.2 de la convention initiale

o Not « Rue des Renards-avenue du Maine Geoffroy » - 5 706 m²  
Le site actuel est composé à proximité d'opérations neuves de constructions de logements collectifs et d'un quartier pavillonnaire de terrains nus en dents creues. Ce terrain soit identifiés au PLU comme situés en zone A) la dont l'urbanisation à vocation d'habitat mixte (individuel isolé, individuel groupé ou petit immeuble collectif) devra se réaliser sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum.

Convention d'adhésion au GIEP EPF – Royan n° CCA 17-14-006  
Septembre 2015

Le projet devra développer un programme de logements d'une densité d'environ 50 logements à l'hectare (soit 29 logements) et comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit 9 logements).

Phasage envisagé pour le projet :

- 2015 - Début 2016 : Acquisition du foncier et réalisation d'étude de pré-faisabilité simple
- 2016 - 2017 : Sélection des opérateurs
- 2017 - 2018 : Début des travaux

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Royan, le 10/09/2015, en 3 exemplaires originaux

La Ville  
de Royan  
représentée par son Maire,



*Nicolas Martin*  
Maire

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

Philippe GRALL

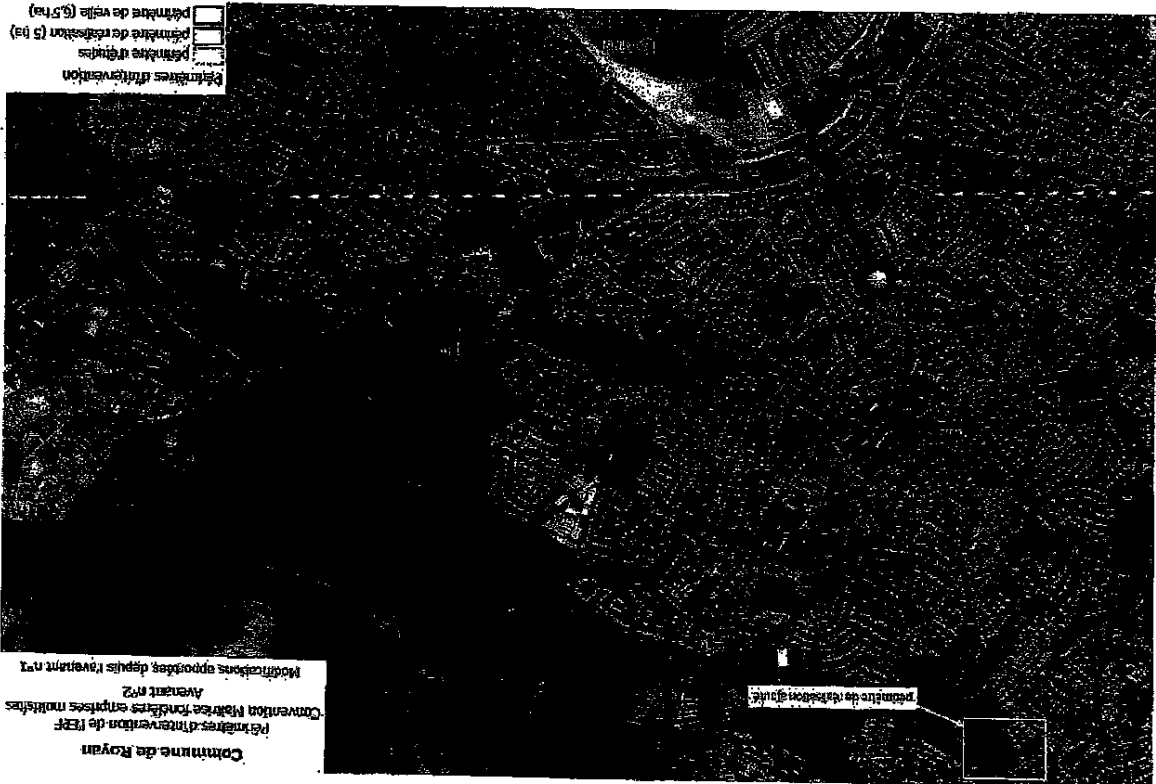
Avis préalable favorable du Conseiller Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/135 en date du 06 octobre 2015.

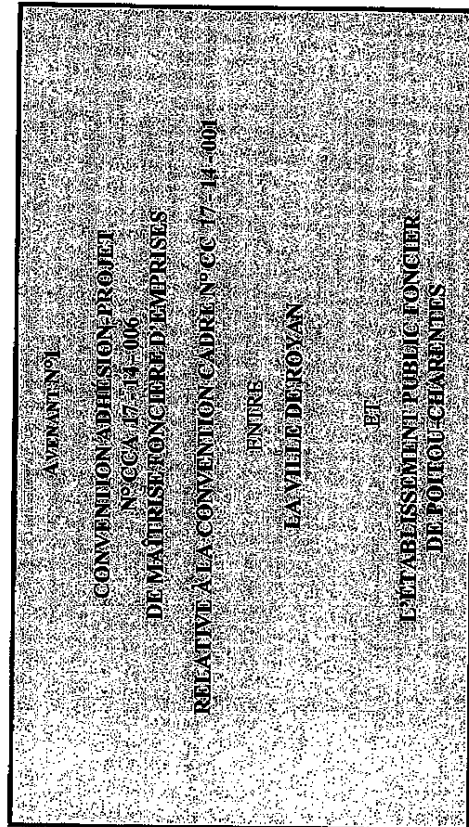
Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initial  
Annexe n°2 : Plans

Convention d'adhésion-projet EPF Royan n° 03/11 17 - 14-006  
Septembre 2015

Commune de Royan  
Préfecture d'Intervention de l'EPF  
Avenant n°2  
Modifications opposées depuis l'avenant n°1

Préfecture d'Intervention  
Préfecture de l'énergie  
Préfecture de l'équipement  
Préfecture de l'économie  
Préfecture de la ville (S.57a)





Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontallac – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2014, Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-62 en date du 09 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

*Signature*

*Signature*

*Signature*

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutations ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension. Des négociations ont été entamées par l'EPF sur les fonciers identifiés dans la convention par la Ville. Le 17 juin 2014, le ministre de la Ville, du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports, a publié la liste des 1 300 quartiers prioritaires de la nouvelle politique de la ville. Ce nouveau découpage des quartiers prioritaires se fonde sur le critère des revenus par habitant.

La Ville de Royan, au titre du quartier de la Robinière, a été inscrite dans la liste des villes comprenant un quartier prioritaire et pouvant bénéficier notamment de subventions à la rénovation et la restructuration.

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

Au vu de la possibilité de densification du secteur de la Robinière situé à proximité immédiate des zones commerciales et des axes de transport, ainsi que des possibilités offertes par le classement en quartier prioritaire, la Ville a souhaité l'inscrire au sein du partenariat la liant à l'EPF.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre de réalisation au sein de la convention initiale.

### ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 3 (périmètres d'interventions) de la convention initiale

Les périmètres d'interventions retenus correspondent aux secteurs du « boulevard Champplain », de « l'ancienne usine à gaz », des « ateliers municipaux », et « la Robinière ».

### ARTICLE 2. – Modification des engagements de la ville

Cet article vient compléter l'article 4.2 de la convention initiale

o Nét « la Robinière »

Le site actuel est composé en marge d'un quartier résidentiel de terrains en dents creues entre des maisons individuelles, des emprises commerciales et de l'habitat collectif, dénommés « secteur de gel » au PLU. Il a été intégré récemment dans la liste des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville. L'enjeu sur ce site est la construction en densification de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété. Le projet devra développer un programme de logements d'une densité d'environ 50 logements à l'hectare et comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Conformément au PPI en vigueur au moment de la signature du présent avenant, il est inclus dans cet article la disposition suivante :

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 Royan....., le 23 décembre 2014.. en 4 exemplaires originaux

La Ville  
de Royan  
représentée par son Maire,



*Hubert Blaison*  
Hubert BLAISON  
Dirigeant

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

*Philippe Grall*  
Philippe GRALL  
Directeur-général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/75 en date du 08 décembre 2014.

Annexe n°1: Convention Adhésion projet initiale

Convention Unité/épave-projet EPF - Royan n° CCA 17 - 14 -006  
Décembre 2014

DCN 14.110

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLE DE ROYAN



**CONVENTION ADHESION-PROJET**  
**N° CCA 17-14-006**  
**DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES**  
**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001**  
**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 Pontillac - 17205 ROYAN Cedex - représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par la délibération du conseil municipal n° 14.110 en date du 27 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 -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-2014-26 en date du 10 juin 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention d'adhésion-projet EPF - Royan n° CCA 17-14-006  
Juin 2014

*dx* *DP*

## 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 afin de tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale dans le respect des principes du développement durable, l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre aux Villes membres, 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 retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

### La Ville de Royan

La ville de Royan après plusieurs années de décroissance démographique connaît un regain de sa population qui atteint en 2010, 17 946 habitants (+ 0,4% par an entre 99 et 2010). Cette croissance nouvelle s'explique par un phénomène d'héliotropisme entraînant l'arrivée d'une population, en grande partie, de ménages préretraités et retraités.

Ces phénomènes démographiques combinés au phénomène social de desserrement des ménages et au développement des résidences secondaires entraînent une tension importante sur le marché local du logement.

En effet, le parc de logement de Royan est marqué par une forte tension, les résidences secondaires en grand nombre (43% du parc total) viennent concurrencer les résidences principales notamment à cause d'une flambée des prix du foncier, réduisant les possibilités d'accès à la propriété et le développement du parc de logements locaux.

Soumise à l'article 55 de la loi SRU modifiée, la ville de Royan atteint aujourd'hui 7,4% de logements locaux sociaux.

Conscient de ces enjeux forts et des retards dans la production de logements, la Communauté d'Agglomération a validé en 2007 son Programme Local de l'Habitat. Ce dernier prévoit sur l'Aire Urbaine de Royan, la création en 5 ans de 255 logements, dont 153 sur les communes de Royan, St Georges, Saujon, St Palais et Vaux.

Le PLU de la Ville prévoit lui, une production de 150 à 200 logements par an

Par ailleurs, l'EPF intervient déjà au titre de la convention passée avec l'Agglomération sur le territoire communal à travers le projet du « quartier de l'électricité ».

#### Présentation des opérations

La présente convention a pour but le développement de l'offre de logement abordable pour les Royanais sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion dans la Ville et à l'intérieur de l'emprise urbaine. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de reconstruction urbaine, sans aucune extension.

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent, dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF. Elle définit les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

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

*DP*

Convention d'adhésion-projet EPF - Royan n° CCA 17-14-006  
Juin 2014

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 foncière sur le territoire communal visant la réalisation d'un diagnostic foncier et à engager la concrétisation des projets de développement de logements abordables sur 3 secteurs immédiatement opérationnels. D'autres sites pourront venir compléter cette démarche ultérieurement, notamment dans le cadre des résultats du diagnostic qui sera conduit en étroite association entre la Ville et l'EPF.

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 dans la présente convention. Les secteurs définis en veilleront l'objet d'arbitrages ultérieurs éventuellement.

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

### **ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE**

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 14 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF, d'une part, et la Communauté d'Agglomération, d'autre part.

À ce titre, la Ville partage l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et couvrera pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir notamment :

- 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, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines, industrielles ou tertiaires en centres villes ;
- la densification par la restauration urbaine des densités creuses en centres villes ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales ;
- commerce, services, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

### **ARTICLE 2. — 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 prennent la Ville et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention cadre ;
- ◆ 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 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

Les périmètres d'intervention retenus correspondent aux secteurs du boulevard Champlain », de « l'ancienne usine de gaz », « des ateliers municipaux » comme périmètres à enjeux identifiés en annexe 2.

- 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 foncière : périmètre vert ;
  - ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Convention d'adhésion-projet EPF - Royan n° CCA 17-14-006  
Juin 2014

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 modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

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

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

Dès signature et acceptation de la présente, la 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 Franco 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.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programmes et de faisabilité 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.

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

La Ville en adhéant au présent dispositif s'engage, en s'appuyant sur les expertises de l'EPF et en coordination étroite avec l'EPF, à :

- ◆ valider, sur les périmètres opérationnels identifiés ensemble avec l'EPF, des opérations d'habitat comportant un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI), dans la perspective de subventions éventuelles par l'EPF dans le cadre de la mobilisation des pénalités liées à la loi SRU, il est rappelé que le taux minimal est porté à 30%.
- ◆ intégrer une densité confortable et extensible (au minimum 50 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 Royannais en recherche de logements.
- ◆ arrêter un projet et conduire les opérations dans le cadre d'une démarche et d'objectifs ambitieux et innovants d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivant ;

o IBI « Boulevard Champlain »

Le site actuel est composé d'un hangar et de deux maisons pour une surface totale avoisinant 1 978 m<sup>2</sup>. Au titre du PLU, une partie de site délimite l'emplacement réservé 23 dédié à la création d'un bac de récupération d'eaux pluviales.

L'enjeu sur ce site, situé dans le tissu urbain, est la construction de l'équipement public nécessaire ainsi que de logements.

Sur la base d'une densité de 50 logements/ha, le site pourra accueillir environ 10 logements en densification.

Convention d'adhésion-projet EPF - Royan n° CCA 17-14-006  
Juin 2014



- 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 transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- racheter elle-même ou 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, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF 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'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Ville 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 le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Ville 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.

#### 4.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assure, et pourra financer le cas échéant, en partenariat avec la Ville :

- les éventuelles études de potentiel foncier et de préféabilité, 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 matière d'ouvrage direct et le cas échéant les compléments d'études liées à titre procédural de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 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 d'autres opérateurs(s) désignés ;
- 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.

o Ilôt « ancienne usine de gaz »  
Cet ilôt, situé en cœur de ville, est composé d'une emprise GDF et de logements pour une surface totale d'environ 9 640 m<sup>2</sup>.  
Le projet consiste au recyclage du foncier après dépollution du site afin de permettre l'accueil d'environ 48 logements sur la base de 50 logements/ha.

o Ilôt « ateliers municipaux »  
Cet ilôt de 5 777m<sup>2</sup> est actuellement occupé par les ateliers municipaux et plusieurs logements insérés dans le tissu urbain de la ville.  
Le projet permettra le recyclage de ce foncier en cœur de ville pour la réalisation d'un programme de logements en densification. Ce programme pourra comprendre 29 logements dans un souci de densité urbaine confortable.

- conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :

- o Ilôt « Boulevard Champkaia »
  - 2014 – 2015 : Acquisition;
  - 2015 : Approfondissement des projets ;
  - 2016 : Sélection des opérateurs;
  - 2017 : Début des travaux;
- o Ilôt « ancienne usine à gaz »
  - 2014 – 2015 : Acquisition;
  - 2015 : Approfondissement des projets ;
  - 2016 : Sélection des opérateurs;
  - 2017 : Début des travaux;

- o Ilôt « ateliers municipaux »
  - 2014 – 2015 : Acquisition;
  - 2015 : Approfondissement des projets et sélection de l'opérateur;
  - 2016 : 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 ;
- 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'autorité 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 le

## ARTICLE 5. — LES ETUDES

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-opérationnelles et de cession.

### ➤ Études de faisabilité

Sur les périmètres d'intervention identifiés par la Ville, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrages 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 porteront sur :

- assistance générale pour la réalisation des études ;
- assurer l'organisation des études amont (réaction 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 en faisant notamment établir différents scénarii et en évaluant les conditions essentielles (techniques, juridiques et économiques) de faisabilité de 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 associée aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville contribuera 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'affiner les projets et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)

Convention d'habitation-projet EPF - Royan n° CCA 17 - 14 - 006  
Juin 2014

- 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 assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquels la Ville sera associée lors du choix de l'opérateur.

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.

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 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 aux opérations dites « boulevard Champplain », « ancien usine à gaz », et « ateliers municipaux », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se dérouleront 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 l'ancien-Propriétaire 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 conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

En complément, il est convenu dans la convention projet du quartier de l'électricité entre l'EPF et l'Agglomération, la réalisation de logements sur les anciens terrains EDF.

### 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.

Convention d'habitation-projet EPF - Royan n° CCA 17 - 14 - 006  
Juin 2014

A compter de la signature de la convention, seul l'EPFF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPFF engage 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. A défaut, l'EPFF considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

#### 6.2. L'exercice du droit de préemption urbaine

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

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

La 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 préemption.

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.1-1 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 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 constituera le dossier d'enquête parcelaire 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 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 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 éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

#### ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF

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. 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.

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

#### ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'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 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 rachète 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 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 Ville ou l'opérateur désigné se chargera 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.

Convention d'adhésion-projet EPFF - Royan n° CCA 17 - 14 - 006  
Juin 2014



Convention d'adhésion-projet EPFF - Royan n° CCA 17 - 14 - 006  
Juin 2014



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'EPFF. A cette fin, l'EPFF 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'EPFF, la Ville démissionnera l'EPFF, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

#### 9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPFF 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 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 présenté 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 ;
- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ♦ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ♦ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF ;
- ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ....
- ♦ 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<sup>(2)</sup> de l'EPFF, du bien objet de la revente  
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....  
- Dépenses :
  - Impôts et taxes
  - assurances, ....
- ♦ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>(3)</sup>

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

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

<sup>(4)</sup> 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 - planifiée 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 (sans extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches localement 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.

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'EPFF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPFF.

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 fenêtre d'ajustement 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.

L'EPFF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques respectent les objectifs généraux de l'EPFF, notamment pour la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30% de logements sociaux, (30% de PLAI) et poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et des loyers de sortie.

#### 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'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 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'EPFF seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0910 0320 177 ouvert au nom de l'EPFF.

#### ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

#### 11.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérent à la convention-cadre, la Ville est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF, les communes membres et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la communauté d'agglomération 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 Communauté d'Agglomération, soit de l'EPF 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 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 ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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.

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

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et élaborer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'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 projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

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

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

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assumer 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'établissement 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 ] 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 12. — 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.

Convention d'adhésion-projet EPF – Royan n° CCA 17-14-006  
Juin 2014

13

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'il s'inscrit.

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, cartographies, ...).

#### ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

##### 13.1. L'engagement financier de l'EPF

◆ Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à cinq millions d'EUROS HT (5 000 000 € 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 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 répartira 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.

##### 13.2. L'engagement financier de la Ville

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation de 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.

##### 13.3. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à apporter un financement au développement du logement social ainsi qu'à l'accès social à la propriété selon les modalités en vigueur au moment de la demande de financement.

#### ARTICLE 14. — 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, 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 répartira 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 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

Convention d'adhésion-projet EPF – Royan n° CCA 17-14-006  
Juin 2014

14

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 revenus 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 ;
- ◆ 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 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. 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 17. - CONTENITEUX

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 ... Royan ....., le 13 août 2014, en 4 exemplaires originaux.

La Ville  
de Royan  
représentée par son Maire,



*Philippe Quentin*  
DIEFFER QUENTIN

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

*Philippe Grall*  
PHILIPPE GRALL



*Philippe Grall*  
PHILIPPE GRALL

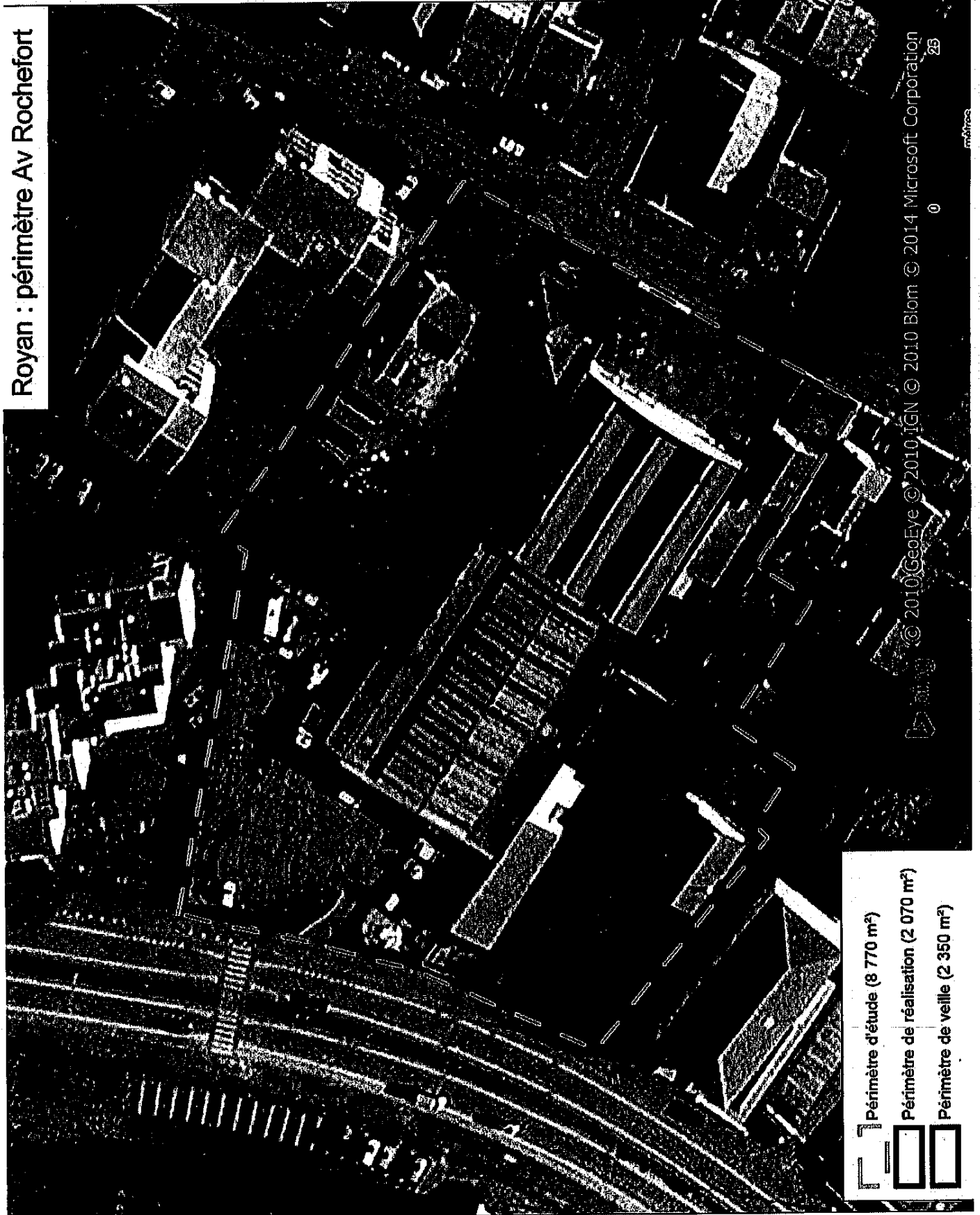
Royan : périmètre usine à gaz



□ Périmètre de veille (9 585 m²)

*Handwritten signatures*

Royan : périmètre Av Rochefort



-  Périmètre d'étude (8 770 m<sup>2</sup>)
-  Périmètre de réalisation (2 070 m<sup>2</sup>)
-  Périmètre de veille (2 350 m<sup>2</sup>)

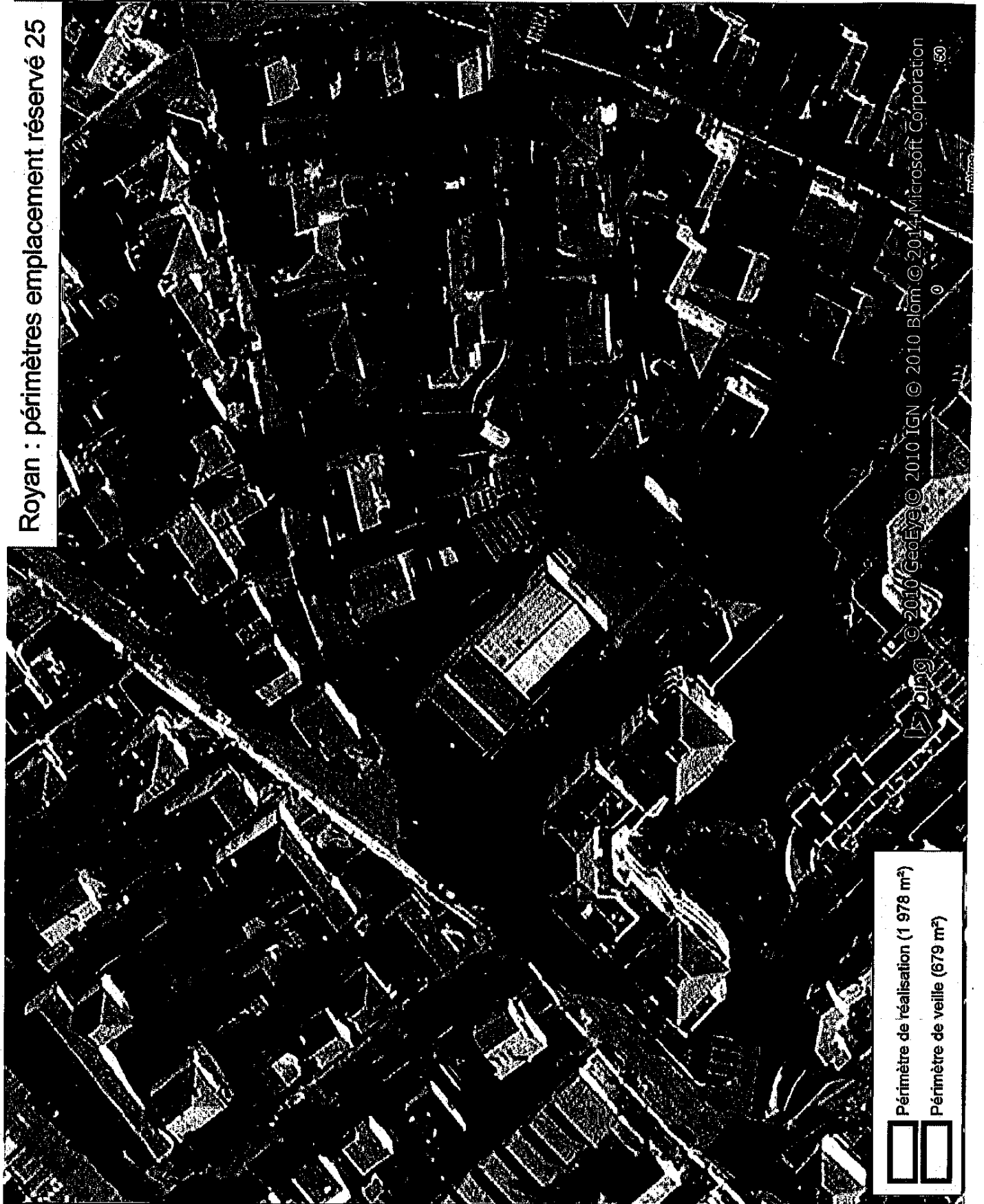
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom © 2014 Microsoft Corporation

mètres

*Handwritten signatures: JM and DP*



Royan : périmètres emplacement réservé 25



□ Périmètre de réalisation (1 978 m<sup>2</sup>)  
□ Périmètre de veille (679 m<sup>2</sup>)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Bion © 2014 Microsoft Corporation  
bing

*Handwritten signatures and initials.*

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

### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1 :

L'EPFF prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPFF 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'inségralité 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'EPFF et la Ville dressent contrairement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPFF avant sa mise à disposition à la Ville.

#### Article 3 :

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

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPFF 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'EPFF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code de Commerce (assurances ; taxes foncières).

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

#### Article 6 :

La Ville ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPFF qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPFF, 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 Attribution Projet EPF - Royan n° CCA - 17 - 14 - 006  
Juin 2014


**Article 7 :**  
La Ville fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPFF ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Ville se déstie de tout recours contre l'EPFF 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 Ville 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 Ville alerte l'EPFF sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

#### Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Ville souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPFF examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réflexion sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivent dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPFF. L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPFF.

### Occupation des biens

#### Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPFF sont occupés, la Ville 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 Ville 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'EPFF peut autoriser la Ville à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquable. Les occupants sont préalablement acceptés par l'EPFF. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

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

#### Article 12 :

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

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



Convention Attribution Projet EPF - Royan n° CCA - 17 - 14 - 006  
Juin 2014

**Article 13 :**

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

**Article 14 :**

La Ville 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, sauf accord exprès entre l'EPF et la Ville.

**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.

**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 et par la Ville. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Ville doit remettre à l'EPF l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF 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).

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

\*\*\*\*\*

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-028

B 2017-18 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°86-14-015 entre la ville d'Iteuil et l'EPF (86)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-*18*

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°86-14-015 entre la ville d'Iteuil et l'EPF (86)**

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,

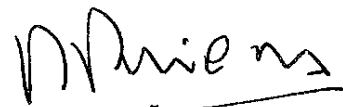
Vu la convention opérationnelle n°86-14-015 signée le 19/02/2015, entre la ville d'Iteuil et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 11/07/2016,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 à la convention entre la ville d'Iteuil et l'EPF de Poitou-Charentes

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

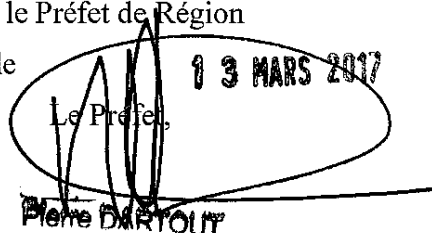
Pour le Président du conseil d'administration  
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

  
Le Préfet,  
**13 MARS 2017**  
Pierre DARTOUT



## 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°86-14-015 entre la ville d'Iteuil et l'EPF (86)**

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°86-14-015 signée le 19/02/2015, entre la ville d'Iteuil et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 11/07/2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** logements

**-Signature initiale :** 19/02/2015

**-Durée :** 5 ans

**-Montant maximal :** 200 000,00 €

Il s'agit de permettre à la Collectivité, 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 retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Un premier avenant à la convention avait permis d'agrandir le périmètre de réalisation du centre-bourg, en intégrant notamment la parcelle AP104, susceptible d'accueillir un projet de lotissement dans le prolongement du projet dans le centre-bourg. Ce second avenant vient modifier l'engagement financier maximal, pour permettre l'acquisition de ce terrain et la mise en place d'un projet plus global pour la redynamisation du centre-bourg. Il permettra la mise en œuvre du projet communal de logements et de commerces dans une seconde tranche, à la suite du projet réalisé sur le périmètre de réalisation du cœur de bourg. Le site accueillera 20 logements destinés aux seniors, en individuel et en collectif.

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

**-Objet :** logements

**-Montant :** 350 000 €

**-Echéance :** inchangée

**-Périmètres :** inchangés







**AVENANT N°2  
CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-015**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ITEUIL**

**ET**

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

**ENTRE**

La Ville d'ITEUIL, dont le siège est situé – Mairie – 2, Place de la Mairie – 86 240 ITEUIL – représentée par son maire, Madame Françoise MICAULT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 28 février 2017,

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 Collectivité ont conclu une convention opérationnelle le 19 février 2015. Il s'agit de permettre à la Collectivité, 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 retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Un premier avenant à la convention avait permis d'agrandir le périmètre de réalisation du centre-bourg, en intégrant notamment la parcelle AP104, susceptible d'accueillir un projet de lotissement dans le prolongement du projet dans le centre-bourg. Ce second avenant vient modifier l'engagement financier maximal de l'EPF de 200 000 à 350 000 €, pour permettre l'acquisition de ce terrain et la mise en place d'un projet plus global pour la redynamisation du centre-bourg. Il permettra la mise en œuvre du projet communal de logements et de commerces dans une seconde tranche, à la suite du projet réalisé sur le périmètre de réalisation du cœur de bourg. Le site accueillera 20 logements destinés aux seniors, en individuel et en collectif.

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

### ARTICLE 1. 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 350 000 €.

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 d'Iteuil  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Françoise MICAULT**

**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N° CCA 86-14-015

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la Convention Opérationnelle N°CCA 86-14-015

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°86-14-015 avec la commune d'Iteuil  
Avril 2016

3



**AVENANT N°1  
CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-015**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ITEUIL**

**ET**

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

**ENTRE**

La Ville d'ITEUIL, dont le siège est situé - Mairie - 2, Place de la Mairie - 86 240 ITEUIL - - représentée par son maire, Madame FIECOISE, MICHAULT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2016,  
Ci-après dénommée « La Collectivité » ;

D'une part

**ET**

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016-18 du 15 avril 2016,  
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'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Collectivité, 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 retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Une étude de pré faisabilité a été réalisée sur le périmètre de réalisation du centre-bourg. (cf annexe n°2). Les négociations sont en cours avec les deux propriétaires, le reste des parcelles appartenant à la collectivité.

Immédiatement au sud de ce périmètre, de l'autre côté de la voirie publique, se trouve un grand terrain. Il avait été prévu, par les propriétaires de ladite parcelle, de réaliser un lotissement privé. Mais ce projet de lotissement est depuis abandonné. De ce fait, la collectivité souhaite que l'EPF intervienne également sur ce foncier stratégiquement placé, tant par rapport au centre-bourg que par rapport au projet déjà envisagé sur le périmètre de réalisation désigné ci-dessus.

Le présent avenant a pour objectif d'étendre ce périmètre de réalisation afin, dans un premier temps, d'engager une nouvelle étude, en parfaite corrélation avec celle déjà réalisée afin d'avoir un projet plus global pour la redynamisation du centre-bourg de la collectivité. Dans un second temps, si la collectivité le souhaite, l'EPF pourra acquérir ce terrain pour la réalisation du projet. Cela engendrerait un coût supplémentaire du foncier.

**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, l'article 12.3 est ainsi réécrit. Les dispositions étant positives pour la commune, elles s'appliquent rétroactivement à la signature de la convention.*

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

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 EPFC, sur des projets de densification significative en renouvellement

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°86-14-015 avec la commune d'iteuil  
Avril 2016

16

16

- 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, ...) politées 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.
  5. 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.
  6. Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée
    - 1% pour en zone U
    - 2% en zone AU ou NA
    - 3% dans les autres cas

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

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

#### ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il s'agit d'agrandir le périmètre de réalisation du centre-bourg afin que la collectivité réalise un aménagement de celui-ci plus cohérent.

Les propriétaires actuels de la parcelle AP 104, souhaitent réaliser un lotissement privé sur cette parcelle. Or, le coût financier inhérent à un tel projet apparaît trop élevé et ne leur permet pas de réaliser ce projet. La parcelle en cause, n'est séparée de l'autre périmètre de réalisation existant, que par une voirie publique. (cf annexe n°3) et pouvant accueillir le futur projet communal de création de logements. Une étude de faisabilité a d'ores et déjà été faite sur le périmètre de réalisation prioritaire autour de la place principale et l'objectif est d'intégrer cette nouvelle parcelle AP 104 au projet communal d'ensemble de réalisation de logements et de commerces. Cela constituerait une seconde tranche du projet déjà défini sur le premier périmètre de réalisation.

La commune est d'ailleurs déjà propriétaire de la parcelle contigüe à la parcelle AP 104.

Par ailleurs, les trois projets antérieurement en périmètre d'études sont transférés en périmètre de réalisation.

Fait à Poitiers, le *AA juillet 2016*... en 3 exemplaires originaux.

La Commune d'Iteuil  
représentée par son Maire

  
VINCENT TRÉPOOSE  
Maire

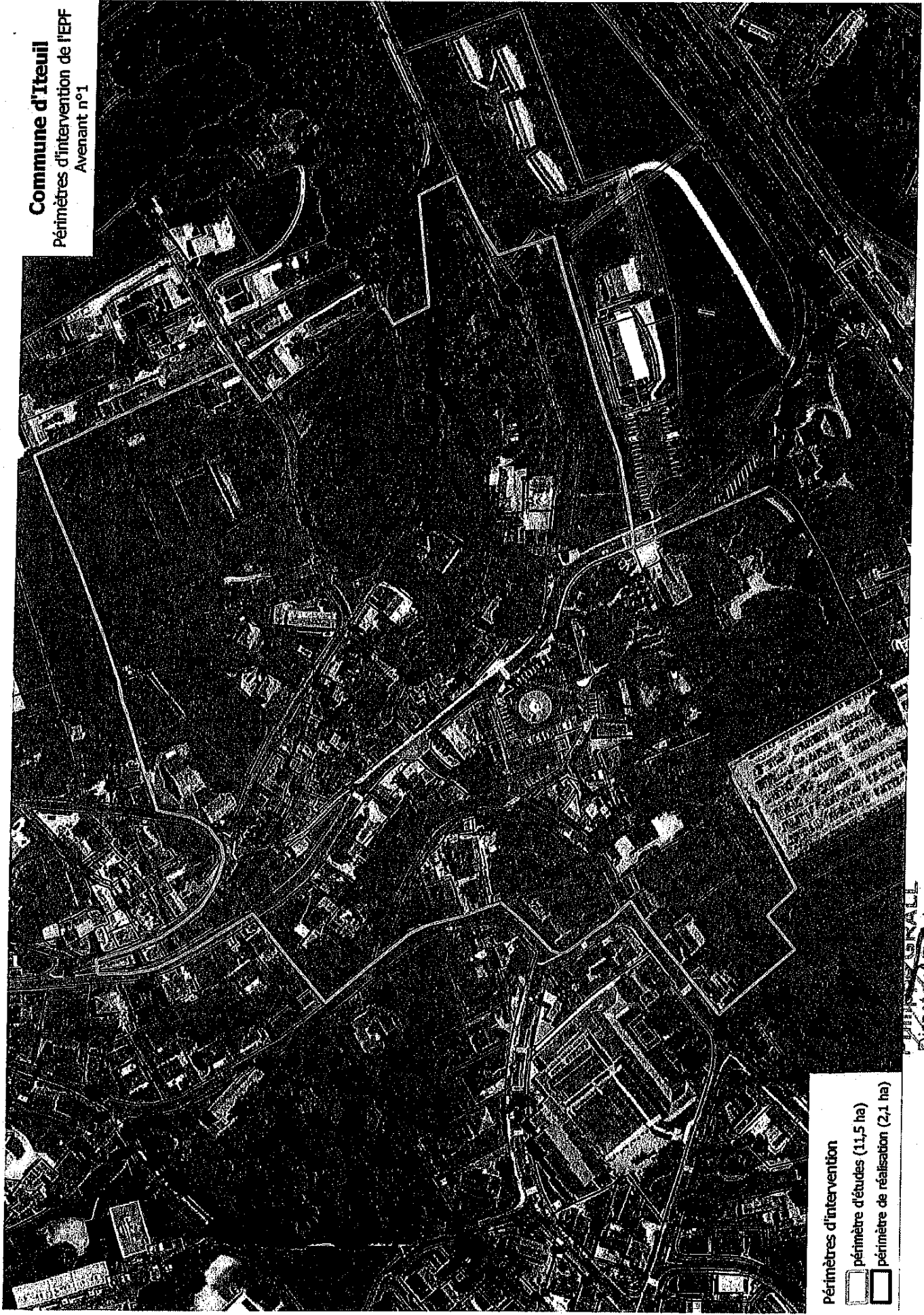
L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° 2016/173 du 13 juin 2016.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N° CCA 86-14-015  
Annexe n°2 : Plans

**Commune d'Iteuil**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Avenant n°1

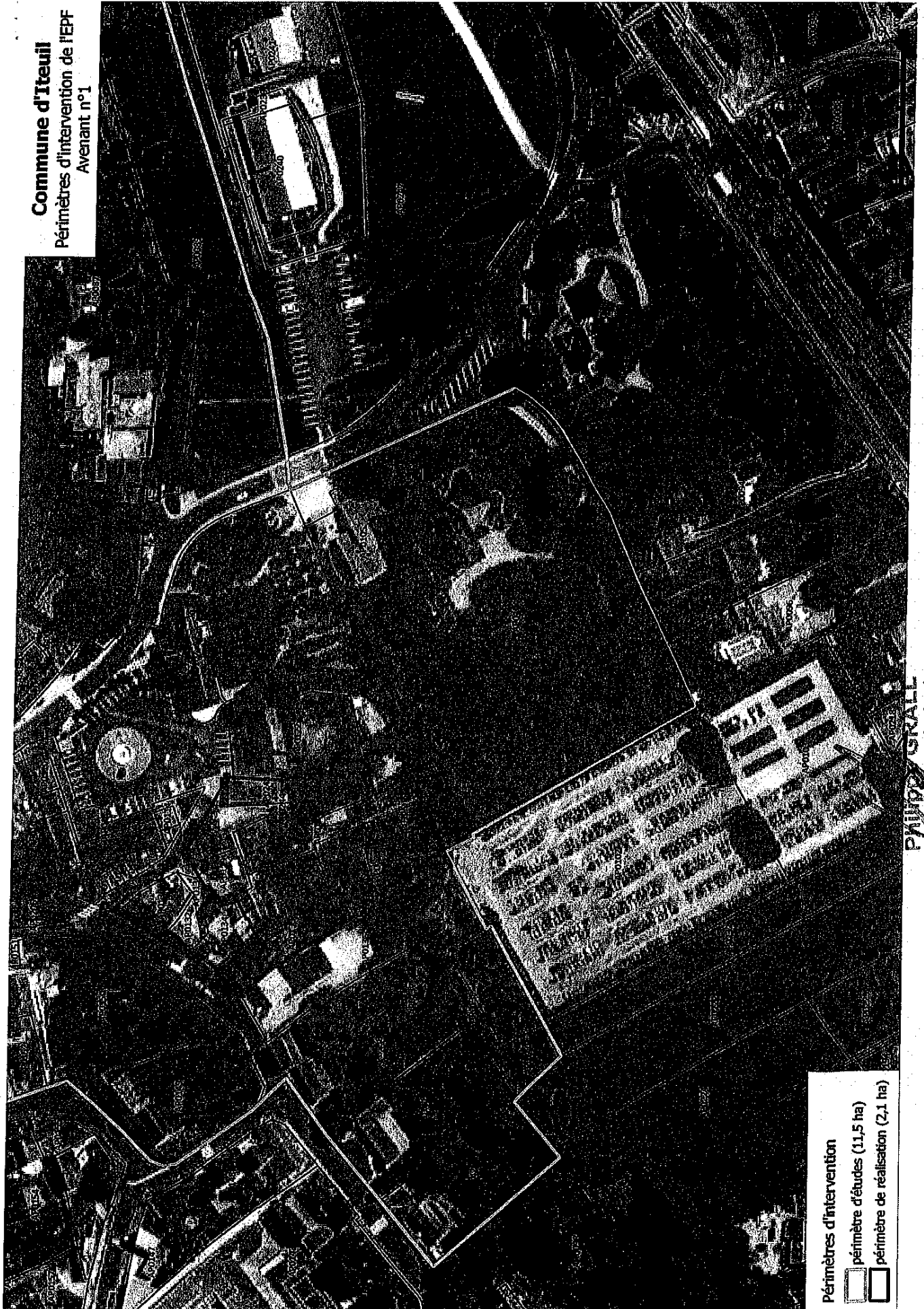


Périmètres d'intervention  
□ périmètre d'études (11,5 ha)  
□ périmètre de réalisation (2,1 ha)

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL  
Directeur Général

PG

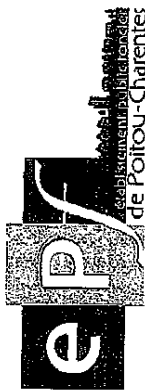
**Commune d'Iteuil**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Avenant n°1



Périmètres d'intervention  
□ périmètre d'études (11,5 ha)  
□ périmètre de réalisation (2,1 ha)

Philippe GRALL  
Directeur Général

16



**CONVENTION OPERATIONNELLE**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ITEUIL**

**ET**

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

Entre

La Ville d'ITEUIL, dont le siège est situé - Mairie - 2, Place de la Mairie - 86 240 ITEUIL - représentée par son maire, Madame Françoise MICHAULT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 17 Septembre 2014 (n°del2014095),  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométalé, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-48 en date du 23 Septembre 2014,  
Ci-après dénommé « EPFF » ;

d'autre part

Commune de POITOU-CHARENTES - ITEUIL n° 036-86-1015  
036-21804982-81M5 0213-DEL.2014 0958-08  
Recu le 19/02/2015

## 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'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Collectivité, 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 retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

### La Commune d'ITEUIL

Commune de 2 205 hectares, située au sud-ouest de Poitiers, membre de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, Itéuil comptabilise 2 860 habitants en 2013.

La commune connaît une croissance continue depuis 1968, sa population ayant doublé depuis cette date. Cependant, cette croissance diminue fortement passant de 4,4% par an entre 1968 et 1975 à seulement 0,1% par an entre 99 et 2010. Situé le long de la RN 10, la commune a profité du phénomène de desserrement de l'agglomération de Poitiers pour croître grâce à la combinaison d'un solde naturel et d'un solde migratoire positif. Depuis 1990, la commune a perdu de son attractivité, le solde migratoire devenant nul voir négatif ces dernières années.

Depuis 1968, le parc de logements a triplé sur la commune. Le nombre de résidences principales atteint 1 166 en 2010. Cette croissance mesurée a permis de maintenir le nombre de logements vacants à un taux relativement faible (5,3%).

Afin de maintenir ce niveau de vacance, la commune a depuis de nombreuses années engagé et mené des actions sur la restructuration de son centre ancien pourtant contraint dans sa topographie.

Aujourd'hui, la Collectivité souhaite poursuivre son action à travers un partenariat avec l'EPFF et la mise en place d'une politique foncière active visant la régulation du marché, l'installation de nouveaux ménages et le développement de l'activité économique.

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

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial 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'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 (PP), 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 bourg

Commune de POITOU-CHARENTES - ITEUIL n° 036-86-1015  
036-21804982-81M5 0213-DEL.2014 0958-08  
Recu le 19/02/2015



- 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 principaux directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

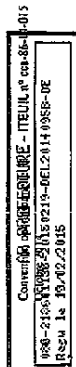
- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activités, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration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

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

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

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 :**



*Signature*

3

## CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

### ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Partage 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
- ◆ Encadrement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

### ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

La Collectivité a notamment déjà réalisé en partie l'étude de gisement foncier en identifiant de nombreux sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements pourraient être envisagées. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. Les sites retenus sont les suivants :



*Signature*

4

- Site 1 : Cœur de Bourg : ce site est constitué de parcelles appartenant à la municipalité et d'actes appartenant à des propriétaires privés pour une emprise totale de 3 614 m<sup>2</sup>. Le projet devra permettre la création d'environ 6 à 10 logements au-dessus de commerces.
- Site 2 : Rue du Vieux Bourg/Petite Venelle : à proximité du bourg est composé d'une maison très dégradée et d'une dent creuse en friche
- Site 3 : Route de Madrolle : dent creuse de 7 600m<sup>2</sup> situé en zone Ud à proximité du bourg et déjà desservi par les réseaux. Cette emprise pourra permettre la création de logements et devra comprendre au minimum 20% de logements sociaux autour d'une densité exemplaire et confortable de minimum de 30 logements/ha (soit environ 23 logements).

La Collectivité s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPFF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

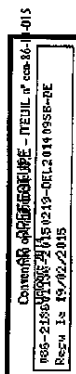
- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
  - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPFF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce chiffrage 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 préalable 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



3

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 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'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.

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPFF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- La cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
- La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPFF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.
- 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

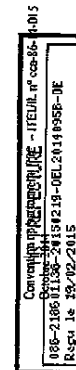
Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 €.

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

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

## ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### 4.1 - Durée de la convention



6

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.

#### 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 accera 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'EPFCI 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 régentiel 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.

Commissaire d'urbanisme - ITEUIL, n° cas-36-14-015  
086-218681136-2018-DEL20181008-0E  
Recv le 19/02/2018



7

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

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

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

Le bilan d'exécution 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.

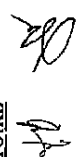
L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

### **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**

Commissaire d'urbanisme - ITEUIL, n° cas-36-14-015  
086-218681136-2018-DEL20181008-0E  
Recv le 19/02/2018



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

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 inutiles pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou au 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

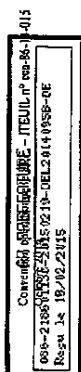
A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

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-chiffage 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**

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 Frances-Domaine ou le cas échéant, par le Juge de l'expropriation.

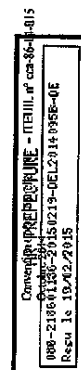
Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notifiées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

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 locaux 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'EPFF 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'EPFF s'engage à acquérir les assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPFF, 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'EPFF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFF 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'EPFF 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'EPFF 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'EPFF mettra les biens à disposition de la collectivité sans disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

##### 10.1. - Jouissance et gestion des biens acquis

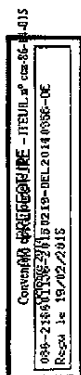
###### 10.1.a Biens libres de toute occupation

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que 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'EPFF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens



Handwritten signature and initials.

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les affectés aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFF 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'EPFF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; 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'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal(e) et contractuel(le)) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congé aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des 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.c. - Mises en locations en cours de portage

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.

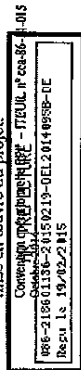
Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 Y 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.



Handwritten signature and initials.

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 encasiera 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 mis à disposition de la Collectivité en tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

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

#### 10.1.e. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

#### 10.1.f. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

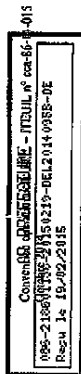
Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir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

*(Signature)*



13

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

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

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

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, sondages, 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 remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillances liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

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

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

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 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 II. - 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, 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'acton de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

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

Convention de portage de biens - ITEUIL n° cas-86 - 015

86-2186/015/2017/150219-DEL2014-0958-DE  
Reçu le 19/02/2018

*(Signature)*

14

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<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ◆ les frais de fiscalité liés à la 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<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- \* impôts et taxes
  - \* assurances, ....
- \* le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>(3)</sup>

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

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

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

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

**12.3 Modalités de calcul du prix 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.

Commune de POUILLEY-FRANCAIS - ITEUIL, n° cas-86-015  
 086-210847138-2015-0219-DEL20141958-DE  
 Recv le 19/12/2015

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

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

**ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

**12.1 - Conditions inhérentes 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 subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle légalement 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 foncières des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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.

Commune de POUILLEY-FRANCAIS - ITEUIL, n° cas-86-015  
 086-210847138-2015-0219-DEL20141958-DE  
 Recv le 19/12/2015

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 signifiante (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 principaux directeurs de l'EPF.

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

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

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

## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

La Collectivité se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation 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.

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 leachat 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. - 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.



17

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 ... ITEUIL ... le ... 19/12/2015 ... en 3 exemplaires originaux

La Ville  
D'ITEUIL  
représentée par son Maire,

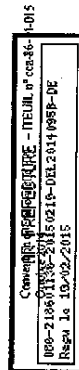
François MICAUD

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° 2014/56 en date du 23 Septembre 2014.

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



18



# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-029

B 2017-19 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-15-038 entre la commune de Beauvais sur Matha, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-19

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-15-038 entre la commune de Beauvais sur Matha, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge 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,

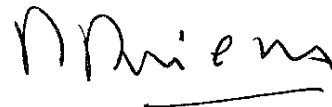
Vu la convention opérationnelle n°17-15-038 signée le 12/04/2016, entre la commune de Beauvais sur Matha, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 30/06/2016,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 à la convention entre la commune de Beauvais sur Matha, la Communauté de Communes des Vals de 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  
Pierre CARTOUT



## 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°17-15-038 entre la commune de Beauvais sur Matha, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°17-15-038 signée le 12/04/2016, entre la commune de Beauvais sur Matha, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 30/06/2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** logements

**-Signature initiale :** 12/04/2016

**-Durée :** 5 ans

**-Montant maximal :** 100 000,00 €

Dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 12 avril 2016 (annexe n°1), un périmètre de veille foncière a été inscrit à l'échelle du centre-bourg communal et trois périmètres de réalisation ont été identifiés sur ces secteurs où la commune souhaite impulser des projets (habitat, espace public, services...). Un premier avenant à cette convention a été signée afin d'intégrer en périmètre de veille foncière à la convention une emprise foncière située à proximité de l'église sur laquelle la collectivité souhaiterait développer une opération à dominante sociale.

Il s'avère qu'une nouvelle parcelle qui n'est aujourd'hui pas intégrée au périmètre de la convention pourrait être acquise et ainsi intégrée à la convention. A ce titre, il convient de modifier l'article 2 de la convention relatif au périmètre d'intervention dans le cadre d'un second avenant.

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

**-Objet :** logements

**-Montant :** inchangé

**-Echéance :** inchangée

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* Ce périmètre est légèrement étendu sur la partie est du centre-bourg dans le cadre de ce premier avenant. Ce périmètre correspond spécifiquement au centre-bourg de Beauvais-Sur-Matha

*Périmètre de réalisation :*

**Projet 1 :** Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain sur les propriétés cadastrées AB n°341-342-384-742-777-778 - Rue des trois rois

Cet îlot est composé de plusieurs propriétés vacantes depuis plusieurs années. L'état de dégradation avancé de certaines propriétés ne participe pas à l'image attractive de la commune de Beauvais-Sur-Matha. La commune souhaiterait éventuellement que ces propriétés puissent être réinvesties par des particuliers désirant s'installer en cœur de bourg.

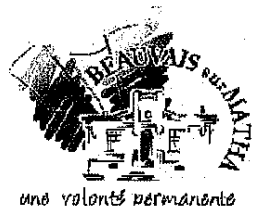
Au regard du manque de stationnement relevé au niveau de ce secteur du bourg, la commune envisage éventuellement l'aménagement d'une zone de stationnement au niveau d'une dent creuse recensée au niveau de cette rue.

**Projet 2 :** Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain dégradé sur les propriétés cadastrées AB n°370-371-642-609 – Rue des bancs

Cet îlot est composé d'une ancienne grange dans un état de délabrement avancé sur laquelle la collectivité a prescrit récemment un arrêté de péril. Cet îlot dispose d'une localisation particulièrement intéressante en cœur de bourg de Beauvais sur Matha, à proximité immédiate de la mairie. La collectivité souhaiterait qu'une opération en renouvellement urbain puisse être réalisée sur cet îlot (démolition-reconstruction).

**Projet 3 :** Opération en renouvellement urbain sur un ancien atelier artisanal sur la propriété cadastrée AB n°585 – Rue de la chape

Cet ancien atelier artisanal constitue aujourd'hui une verrue dans le paysage urbain du bourg de Beauvais-Sur-Matha. A ce titre, la commune souhaiterait qu'une opération de démolition puisse être réalisée sur cette friche.



**AVENANT N°2  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-038 D'ACTION  
FONCIERE EN FAVEUR  
DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG  
ENTRE  
LA COMMUNE DE BEAUVAIS SUR MATHA  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

**La Commune de Beauvais-sur-Matha**, dont le siège est situé Mairie de Beauvais-Sur-Matha, 9 rue des bancs, 17 490 BEAUVAIS SUR MATHA, représentée par son maire, Madame Corinne IMBERT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

**La Communauté de communes des Vals de Saintonge**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel Texier – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY – représentée par Monsieur Jean Claude GODINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015,

Ci-après dénommée « **la communauté de communes** » ;

et

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-.....du 28 février 2017

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 12 avril 2016 (annexe n°1), un périmètre de veille foncière a été inscrit à l'échelle du centre-bourg communal et trois périmètres de réalisation ont été identifiés sur ces secteurs où la commune souhaite impulser des projets (habitat, espace public, services...). Un premier avenant à cette convention a été signée afin d'intégrer en périmètre de veille foncière à la convention une emprise foncière située à proximité de l'église sur laquelle la collectivité souhaiterait développer une opération à dominante sociale.

Il s'avère qu'une nouvelle parcelle qui n'est aujourd'hui pas intégrée au périmètre de la convention pourrait être acquise et ainsi intégrée à la convention. A ce titre, il convient de modifier l'article 2 de la convention relatif au périmètre d'intervention dans le cadre d'un second avenant.

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

L'article 2.2 de la convention initiale est modifié ci-dessous

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

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

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

Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.

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

*Ce périmètre est légèrement étendu sur la partie est du centre-bourg dans le cadre de cet avenant.*

Ce périmètre correspond spécifiquement au centre-bourg de Beauvais-Sur-Matha (en vert sur la carte en annexe) où des gisements fonciers et immobiliers intéressants ont été identifiés par la commune et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans le cadre d'une étude réalisée par l'EPF.

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 au cas par cas.

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

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

#### **Projet 1 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain**

Site : Propriété cadastrée AB n°341-342-384-742-777-778 - Rue des trois rois

Cet îlot est composé de plusieurs propriétés vacantes depuis plusieurs années. L'état de dégradation avancé de certaines propriétés ne participe pas à l'image attractive de la commune de Beauvais-Sur-Matha. La commune souhaiterait éventuellement que ces propriétés puissent être réinvesties par des particuliers désirant s'installer en cœur de bourg.

Au regard du manque de stationnement relevé au niveau de ce secteur du bourg, la commune envisage éventuellement l'aménagement d'une zone de stationnement au niveau d'une dent creuse recensée au niveau de cette rue.

#### **Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain dégradé**

Site : Propriétés cadastrées AB n°370-371-642-609 – Rue des bancs

Cet îlot est composé d'une ancienne grange dans un état de délabrement avancé sur laquelle la collectivité a prescrit récemment un arrêté de péril. Cet îlot dispose d'une localisation particulièrement intéressante en cœur de bourg de Beauvais sur Matha, à proximité immédiate de la mairie. La collectivité souhaiterait qu'une opération en renouvellement urbain puisse être réalisée sur cet îlot (démolition-reconstruction).

#### **Projet 3 : Opération en renouvellement urbain sur un ancien atelier artisanal**

Site : Propriétés cadastrées AB n°585 – Rue de la chape

Cet ancien atelier artisanal constitue aujourd'hui une verrue dans le paysage urbain du bourg de Beauvais-Sur-Matha. A ce titre, la commune souhaiterait qu'une opération de démolition puisse être réalisée sur cette friche.

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

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



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

La commune  
de Beauvais sur Matha  
représentée par son Maire,

La Communauté de communes  
des Vals de Saintonge  
représenté par son Président

**Corinne IMBERT**

**Jean Claude GODINEAU**

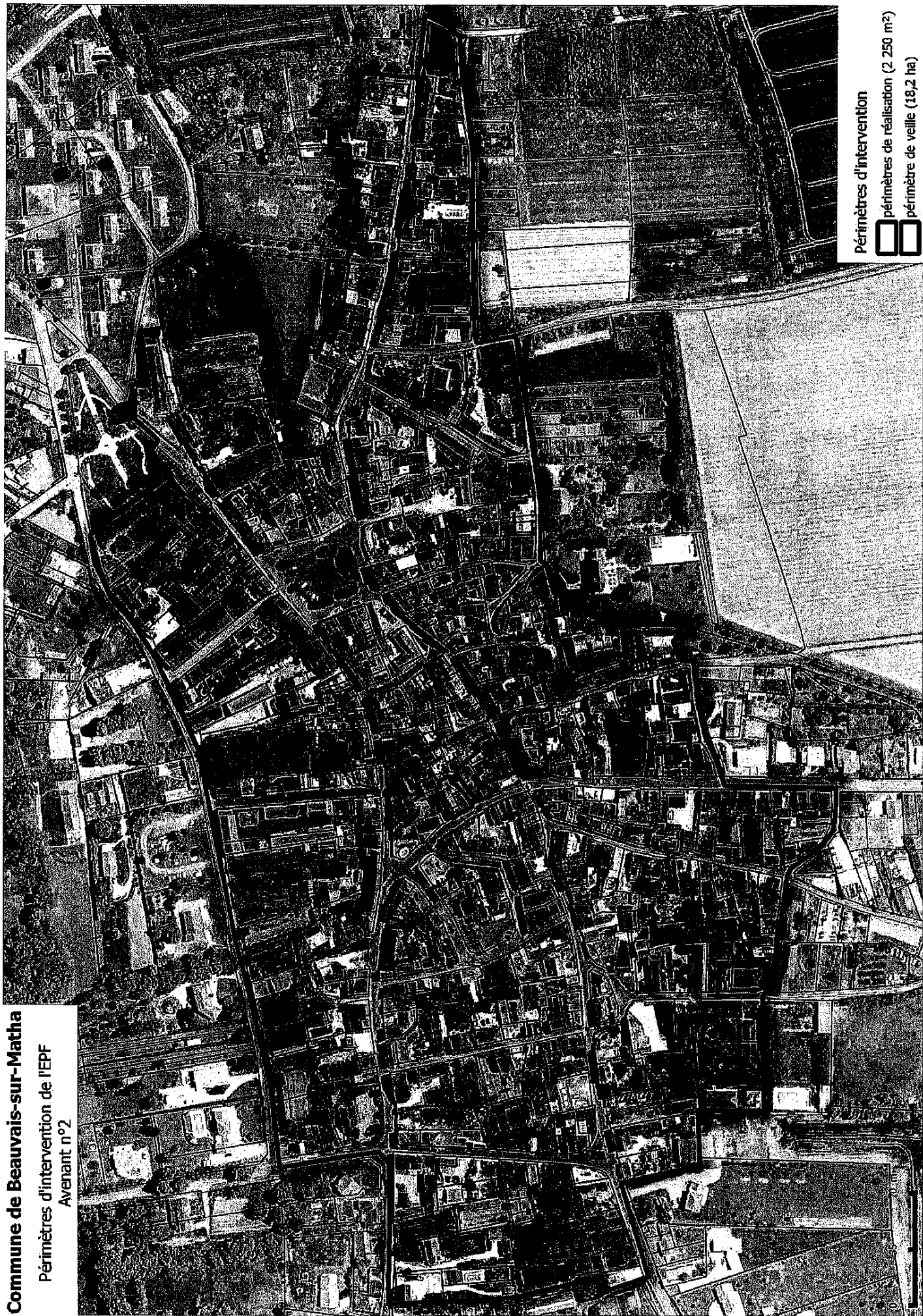
L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 17 – 15 - 038,  
Annexe n°2 : Plan général des périmètres de la convention

**Commune de Beauvais-sur-Matha**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Avenant n°2



**Périmètres d'intervention**

-  périmètres de réalisation (2 250 m<sup>2</sup>)
-  périmètre de veille (18,2 ha)



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-038 D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG ENTRE LA COMMUNE DE BEAUVAIS SUR MATHA LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Beauvais-sur-Matha, dont le siège est situé Mairie de Beauvais-sur-Matha, 9 rue des bancs, 17 490 BEAUVAIS SUR MATHA, représentée par son maire, Madame Corinne IMBERT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 05 juillet 2016.

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de communes des Vals de Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel Texier - 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY - représentée par Monsieur Jean Claude GODINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015.

Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat 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-2016-43 du 14 juin 2016

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part

**PRÉAMBULE**

Dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 12 avril 2016 (annexe n°1), un périmètre de veille foncière a été inscrit à l'échelle du centre-bourg communal et trois périmètres de réalisation ont été identifiés sur ces secteurs où la commune souhaite impulser des projets (habitat, espace public, services...).

L'intervention foncière sur les propriétés inscrites en périmètre de réalisation a aujourd'hui déjà été engagée (transmission de courties aux propriétaires, sollicitation de France Domaine...).

La commune de Beauvais sur Matha a récemment sollicité l'EPF pour le partage foncier d'une emprise foncière localisée en plein centre-bourg, à proximité immédiate de l'église. Si elle jointe le périmètre de veille foncière, cette emprise foncière n'y est pas inscrite. La commune souhaite développer sur ces propriétés une opération d'habitat à dominante sociale.

Ainsi, l'article 2 relatif au périmètre d'intervention doit être modifié dans le cadre de ce premier avenant.

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

L'article 2.2 de la convention initiale est modifié ci-dessous

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

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'engage 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 réalisations, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre est légèrement élargi sur la partie est du centre-bourg dans le cadre de ce premier avenant.

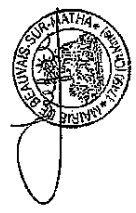
Ce périmètre correspond spécifiquement au centre-bourg de Beauvais-sur-Matha (en vert sur la carte en annexe) où des gisements fonciers et immobiliers intéressants ont été identifiés par la commune et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans le cadre d'une étude réalisée par l'EPF.

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.

Fait à Beauvais-sur-Matha, le 30 Juin 2016.....en 4 exemplaires originaux

La commune de Beauvais sur Matha représentée par son Maire,



Corinne IMBERT

La Communauté de communes des Vals de Saintonge représentée par son Président



Jean Claude GODINEAU

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

représentés par son Directeur Général,



Philippe BRATZ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON, n° 2016/284, du 14 Juin 2016

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 17 - 15 - 038, Annexe n°2 : Plan général des périmètres de la convention

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 au cas par cas.

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

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

Projet 1 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain  
Site : Propriétés cadastrées AB n°541-342-384-742-777-778 - Rue des trois rois

Cet îlot est composé de plusieurs propriétés vacantes depuis plusieurs années. L'état de dégradation avancé de certaines propriétés ne participe pas à l'image attractive de la commune de Beauvais-Sur-Matha. La commune souhaiterait éventuellement que ces propriétés puissent être réinvesties par des particuliers désirant s'installer en cœur de bourg.

Au regard du manque de stationnement relevé au niveau de ce secteur du bourg, la commune envisage éventuellement l'aménagement d'une zone de stationnement au niveau d'une dent creuse recensée au niveau de cette rue.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain dégradé

Site : Propriétés cadastrées AB n°370-371-642-609 - Rue des lices

Cet îlot est composé d'une ancienne grange dans un état de délabrement avancé sur laquelle la collectivité a prescrit récemment un arrêté de péril. Cet îlot dispose d'une localisation particulièrement intéressante en cœur de bourg de Beauvais sur Matha, à proximité immédiate de la mairie. La collectivité souhaiterait qu'une opération de renouvellement urbain puisse être réalisée sur cet îlot (démolition-reconstruction).

Projet 3 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien atelier artisanal

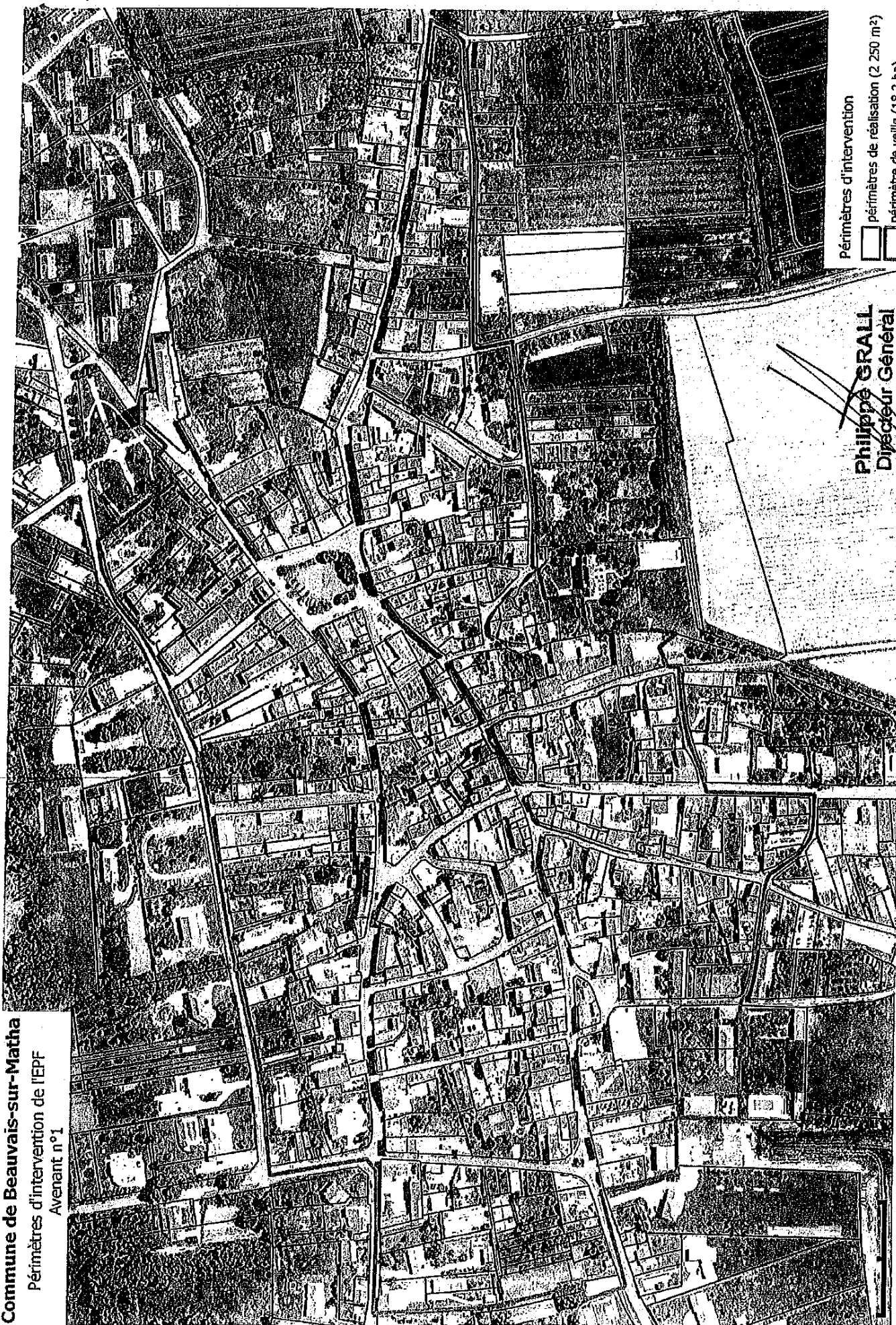
Site : Propriétés cadastrées AB n°583 - Rue de la chape

Cet ancien atelier artisanal constitue aujourd'hui une venue dans le paysage urbain du bourg de Beauvais-Sur-Matha. A ce titre, la commune souhaiterait qu'une opération de démolition puisse être réalisée sur cette friche.

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

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

**Commune de Beauvais-sur-Matha**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Avenant n°1



Périmètres d'intervention  
Périmètres de réalisation (2 250 m<sup>2</sup>)  
Périmètre de veille (18,2 ha)

**Philippe GRALL**  
Directeur Général



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-038  
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR  
DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE BEAUVAIS SUR MATHA**

ET

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE**

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

Entre

La Commune de Beauvais-sur-Matha, dont le siège est situé Mairie de Beauvais-Sur-Matha, 9 rue des barres, 17 480 BEAUVAIS SUR MATHA, représentée par son maire, Madame Corinne IMBERT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2015,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de communes des Vals de Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel Texier – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY – représentée par Monsieur Jean Claude GODINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015,

Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat 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-2015-4-7 en date du 24 novembre 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF – Beauvais-Sur-Matha – CCA n° 17-15-038  
Novembre 2015

## PRÉAMBULE

La commune de Beauvais-sur-Matha fait partie de la communauté de communes des Vals de Saintonge qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté de communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

### La Commune de Beauvais-Sur-Matha

Localisée dans le département de Charente-Maritime, à la frontière avec le département de la Charente, la commune de Beauvais sur Matha comptait 682 habitants au dernier recensement de 2011. En lien avec le départ important d'habitants, la commune fait face à une baisse importante de sa population ces dernières années. En effet, la commune détenait 721 habitants en 2006, soit 39 habitants en moins sur la commune.

Malgré cette tendance démographique, la commune possède un solde naturel légèrement positif entre 2006 et 2011 (+0,2%/an). Toutefois, la collectivité est confrontée à un vieillissement assez marqué de sa population ces dernières années comme en témoigne la croissance importante des classes d'âge « 45-59 ans » et « 60 ans et plus » entre 2006 et 2011.

En lien avec la baisse de la population sur la commune ces dernières années, la construction neuve reste très faible ces dernières années. Par ailleurs, la part de logements vacants dans le parc de logements total reste très importante sur Beauvais-Sur-Matha (10,1% soit 38 logements vacants en 2011) et constitue ainsi une véritable problématique pour la commune. La vacance importante dans le parc de logements est sans doute due au vieillissement du parc de logements à l'échelle communale. En effet, 38,6% du parc de logements a été construit avant 1946.

En 2011, la commune comptait 41 logements locatifs sociaux soit 13,5% du parc de logements total.

### Le Projet de la Commune :

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. Confrontée à un vieillissement marqué de sa population, la commune de Beauvais sur Matha souhaiterait notamment offrir des possibilités d'hébergement pour des personnes seniors vivant sur le territoire communal et désirant s'installer en cœur de bourg, à proximité des commerces et services communaux. A ce titre, outre les secteurs qu'elle a déjà identifiés, la commune souhaite engager une étude en lien avec l'EPF afin d'identifier dans le cœur de bourg, des logements fonciers (dents creuses...) ou immobiliers (habitations vacantes, friches urbaines...) sur lesquels une ou des opérations d'habitat en renouvellement urbain ou en réhabilitation pourraient être réalisées. Des études de préféabilité pour ce type d'opération pourront également être réalisées afin notamment de déterminer la possible réalisation de telles opérations.

De manière plus générale, la commune souhaiterait engager une démarche de revitalisation de son centre-bourg en réinvestissant des secteurs/flots dégradés qui ne participent à une image valorisante de la commune.

Convention opérationnelle EPF – Beauvais-Sur-Matha – CCA n° 17-15-038  
Novembre 2015

Cette démarche de connaissance pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine.

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

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquies de garantir 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 ancten 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 structure des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPFF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

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

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

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

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

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

### CHAPITRE I. CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'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'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

#### Article L.I. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de communes des Vals de Saintonge rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 4 Mai 2015 avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes suite à la délibération du conseil communautaire le 9 février 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes des Vals de Saintonge, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté de communes 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 Communes des Vals de Saintonge 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 l'attractivité des cœurs de bourgs
- ◆ Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- ◆ Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres-bourgs
- ◆ Limiter l'étalement urbain

#### ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond spécifiquement au centre-bourg de Beauvais-Sur-Matha (en vert sur la carte en annexe) où des gisements fonciers et immobiliers intéressants ont été identifiés par la commune et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans le cadre d'une étude réalisée par l'EPF.

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 au cas par cas.

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

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

##### Projet 1 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain

Site : Propriété cadastrée AB n°341-342-384-742-777-778 - Rue des trois rois

Cet îlot est composé de plusieurs propriétés vacantes depuis plusieurs années. L'état de dégradation avancé de certaines propriétés ne participe pas à l'image attractive de la commune de Beauvais-Sur-Matha. La commune souhaiterait éventuellement que ces propriétés puissent être réinvesties par des particuliers désirant s'installer en cœur de bourg.

Au regard du manque de stationnement relevé au niveau de ce secteur du bourg, la commune envisage éventuellement l'aménagement d'une zone de stationnement au niveau d'une dent creuse recensée au niveau de cette rue.

##### Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot urbain dégradé

Site : Propriétés cadastrées AB n°370-371-642-609 – Rue des bannes

Cet îlot est composé d'une ancienne grange dans un état de délabrement avancé sur laquelle la collectivité a prescrit récemment un arrêté de péril. Cet îlot dispose d'une localisation particulièrement intéressante en cœur de bourg de Beauvais sur Matha, à proximité immédiate de la mairie. La collectivité souhaiterait qu'une opération de renouvellement urbain puisse être réalisée sur cet îlot (démolition-reconstruction).

##### Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien atelier artisanal

Site : Propriétés cadastrées AB n°585 – Rue de la chape

Cet ancien atelier artisanal constitue aujourd'hui une verue dans le paysage urbain du bourg de Beauvais-Sur-Matha. A ce titre, la commune souhaiterait qu'une opération de démolition puisse être réalisée sur cette friche.

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

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



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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 100 000 euros (CENT MILLE EUROS).

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

### ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

#### 4.1 – Durée de la convention

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

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

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

#### 4.2 – Evolution de la convention

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

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

#### 4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

#### 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'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

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

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

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

#### 4.5 – Transmission d'informations

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

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

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

### CHAPITRE 2. – Les études

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

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

intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

#### **CHAPITRE 3. L'INTERVENTION FONCIERE**

##### **ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE**

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

L'EPF devra nécessairement obtenir l'accord de la commune avant d'engager toute acquisition foncière ou immobilière.

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

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

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

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

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

a lien 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 acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

#### **ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis**

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

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

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

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

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

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

###### **Gestion des locations et occupations**

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

###### **Cessation des locations et occupations**

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

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront 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 de l'1, 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 fibres 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 encasera 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 ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **10.2. – Assurance**

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, 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, de 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 conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

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

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

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la

présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

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

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPFF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de 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 revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

## ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

Convention opérationnelle EPFF - Beauvais-Sur-Matha - CCA n° 17-15-038  
Novembre 2015

15

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 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-2014-35 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<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ♦ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ♦ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF ;
- ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ♦ 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<sup>(2)</sup> de l'EPFF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ....
- ♦ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

Convention opérationnelle EPFF - Beauvais-Sur-Matha - CCA n° 17-15-038  
Novembre 2015

16

différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point : les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 4. LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

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

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

Les sommes dues à l'EPPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRUPFRP1 ouvert au nom de l'EPPF de Poitiers 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'EPPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPPF 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.

*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'EPPF.*

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

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

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

### **12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de désertification 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 décontamination lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclare les principes directeurs de l'EPPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager; purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la



Fait à Beauvais-sur-Matha....., le 15/12/2015..... en 4 exemplaires originaux.

La Commune de  
Beauvais-Sur-Matha  
représentée par son Maire,



Covinne IMBERT

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

*(Signature)*  
Philippe GRALL

La Communauté de communes des Vals de Saintonge  
représentée par son Président,



Jean Charabot

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/180 en date du 15 décembre 2015.

Annexe n°1 : Convention cadre

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

**Commune de Beauvais-sur-Matha**  
Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètres d'intervention
- Périmètre de réalisation (2 250 m<sup>2</sup>)
- Périmètre de veille

**Philippe GRALL**  
Directeur Général



**Commune de Beauvais-sur-Matha**  
Périmètres d'intervention de l'EPF



**Périmètres d'intervention**  
— périmètre de réalisation (2 250 m²)  
- - - périmètre de veille

**Philippe GRALL**  
Directeur Général

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-030

B 2017-20 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-044 entre la commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17)

## Établissement public foncier de Poitou-Charentes

### Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-20

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-044 entre la commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes 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°17-14-044 signée le 16/02/2015, entre la commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 07/04/2015,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 à la convention entre la commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes 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 1<sup>er</sup> MARS 2017

Le Préfet,



Pierre DARTOUT

VOS SIGNATURES

ET

## 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°17-14-044 entre la commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°17-14-044 signée le 16/02/2015, entre la commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 07/04/2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** logements

**-Signature initiale :** 16/02/2015

**-Durée :** 5 ans

**-Montant maximal :** 5 000 000,00 €

Au vu des opportunités foncières identifiées sur le périmètre d'études et de la capacité de l'EPF à intervenir sur les sites à enjeux, en plus du périmètre de réalisation déjà défini, la commune a souhaité modifier le périmètre d'études « Site Saint-Louis – Saint-Eutrope – Amphithéâtre » en périmètre de veille. La convention initiale et l'avenant 1 ont permis l'acquisition via préemption de 3 biens sur les secteurs des Arènes.

En parallèle des négociations et des acquisitions, l'EPF et la commune ont réalisé une étude de revitalisation des fonciers commerciaux vacants. Cette étude a permis d'identifier les secteurs d'intervention nécessaire à la redynamisation des rues piétonnes et à définir les activités économiques cibles en vue d'obtenir un effet levier de reconquête des friches commerciales.

Cette reconquête des rues piétonnes, s'inscrit dans un schéma plus large de valorisation foncière de la Ville de Saintes autour d'un secteur allant de la gare, en passant par l'avenue Gambetta, le Cours National, les rues commerçantes (Rues Alsace Lorraine et Victor Hugo), l'amphithéâtre et le Site St Louis. Ce grand projet de ville nécessite d'assurer la maîtrise foncière de plusieurs sites visant à assurer une continuité dynamique entre les différentes polarités de la Commune.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant.

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

**-Objet :** logements

**-Montant :** inchangé

**-Echéance :** inchangée

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille* : Ce secteur correspond au secteur « Site Saint-Louis – Saint-Eutrope – Amphithéâtre – centre historique rive gauche » (carte en annexe).

Suite aux études réalisées sur ce secteur ont été définies des périmètres d'actions foncières. La modification de ce périmètre d'études en périmètre de veille permet à l'EPF d'entrer dans la phase opérationnelle du projet de requalification urbaine porté par la collectivité.

Le secteur des rues piétonnes sur lesquelles de foncières nécessaires à la redynamisation commerciale ont été ciblés doit permettre d'assurer la transition entre les quais, le Vallon des Arènes et le Site St Louis en offrant un potentiel de consommation diversifié aux touristes et habitants de l'agglomération saintaise.

Ce périmètre de veille vise le secteur de grand projet de Ville sur lequel la Commune souhaite baser son développement en favorisant la culture, le tourisme par la mise en valeur de son patrimoine et de ses atouts commerciaux.



**AVENANT N°2**

**CONVENTION ADHESION PROJET N°17 – 14 – 044  
REQUALIFICATION URBAINE EN FAVEUR  
DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINTES**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de SAINTES**, dont le siège est situé – Mairie – Square André-Maudet – 17 100 SAINTES – représentée par son maire, Jean-Philippe MACHON, 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 .....,  
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 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B 2015-06 en date du 10 mars 2015,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

La commune de Saintes 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.

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

Au vu des opportunités foncières identifiées sur le périmètre d'études et de la capacité de l'EPF à intervenir sur les sites à enjeux, en plus du périmètre de réalisation déjà défini, la commune a souhaité modifier le périmètre d'études « Site Saint-Louis – Saint-Eutrope – Amphithéâtre » en périmètre de veille. La convention initiale et l'avenant 1 ont permis l'acquisition via préemption de 3 biens sur les secteurs des Arènes.

En parallèle des négociations et des acquisitions, l'EPF et la commune ont réalisé une étude de revitalisation des fonciers commerciaux vacants. Cette étude a permis d'identifier les secteurs d'intervention nécessaire à la redynamisation des rues piétonnes et à définir les activités économiques cibles en vue d'obtenir un effet levier de reconquête des friches commerciales.

Cette reconquête des rues piétonnes, s'inscrit dans un schéma plus large de valorisation foncière de la Ville de Saintes autour d'un secteur allant de la gare, en passant par l'avenue Gambetta, le Cours National, les rues commerçantes (Rues Alsace Lorraine et Victor Hugo), l'amphithéâtre et le Site St Louis.

Ce grand projet de ville nécessite d'assurer la maîtrise foncière de plusieurs sites visant à assurer une continuité dynamique entre les différentes polarités de la Commune.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant.

### **ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention**

*Cet article vient remplacer l'article 2.3 (périmètres de veille) intégré à la convention initiale par le biais de l'avenant 1.*

#### **2.3 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce secteur correspond au secteur « Site Saint-Louis – Saint-Eutrope – Amphithéâtre – centre historique rive gauche » (carte en annexe).

Suite aux études réalisées sur ce secteur ont été définies des périmètres d'actions foncières. La modification de ce périmètre d'études en périmètre de veille permet à l'EPF d'entrer dans la phase opérationnelle du projet de requalification urbaine porté par la collectivité.

Le secteur des rues piétonnes sur lesquelles de fonciers nécessaires à la redynamisation commerciale ont été ciblés doit permettre d'assurer la transition entre les quais, le Vallon des Arènes et le Site St



Louis en offrant un potentiel de consommation diversifié aux touristes et habitants de l'agglomération saintaise.

Ce périmètre de veille vise le secteur de grand projet de Ville sur lequel la Commune souhaite baser son développement en favorisant la culture, le tourisme par la mise en valeur de son patrimoine et de ses atouts commerciaux.

L'EPF 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.

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

La Commune de  
SAINTES  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Philippe MACHON**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président

**Jean-Claude CLASSIQUE**

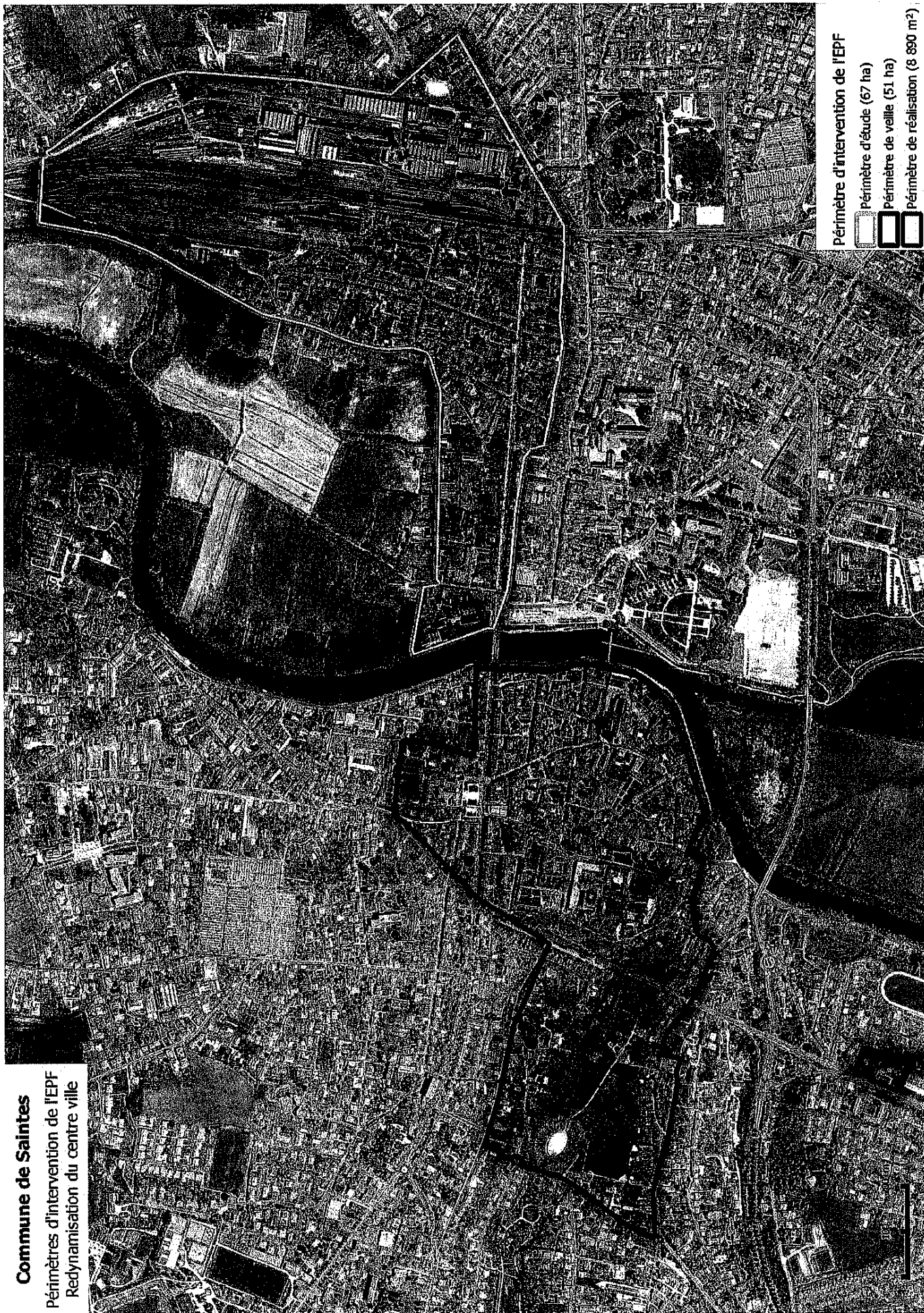
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2017/  
..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Carte des périmètres

Avenant 1 Convention d'adhésion-projet EPF – Saintes  
Mars 2015

3



**Commune de Saintes**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Redynamisation du centre ville

Périmètre d'intervention de l'EPF

▨ Périmètre d'étude (67 ha)

▭ Périmètre de veille (51 ha)

▭ Périmètre de réalisation (8 890 m<sup>2</sup>)

**AVENANT N°1**

**CONVENTION ADHESION**

**PROJET N°17 - 14 - 044 REQUALIFICATION URBAINE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE**

ENTRE

**LA COMMUNE DE SAINTES**

ET

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

Entre

La Commune de SAINTES, dont le siège est situé - Maine - Square André-Maudet - 17 100 SAINTES - représentée par son adjointe au maire, NELLY VEILLET, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2014, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou - 17 100 SAINTES- représentées par Monsieur Jean Philippe MACHON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014,

Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B 2015-06 en date du 10 mars 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

La commune de Saintes 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 communautés 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.

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

La collectivité a identifié deux biens au sein du périmètre d'études du centre-ville pouvant permettre d'amorcer une dynamique de projet. En effet, au cœur du vallon bordant l'amphithéâtre gallo-romain, deux opportunités foncières sont à saisir. La Collectivité sur ce secteur, envisage la création d'un projet culturel et touristique d'ampleur à même d'apporter à la Ville, un rayonnement nouveau favorable à son développement économique. Le projet consiste à la mise en valeur de ses sites à travers la réalisation d'un parcours découverte, l'accueil d'archéologues ou de résidents doctorants et l'ouverture au public des vestiges archéologiques

Il conviendrait donc pour envisager des acquisitions de placer ces foncières en périmètre de réalisation.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet de remplacer un périmètre de réalisation et d'en inclure un nouveau au sein de la convention initiale.

### ARTICLE 1. - Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètres de réalisation) de la convention initiale

Est ajouté le paragraphe suivant :

Projet 1 secteur St-Entrope - St-Louis - Amphithéâtre: acquisition des parcelles N° BX 292 - 433 - 440

Consécutif de l'opportunité foncière à saisir pour la collectivité, bien que l'EPF n'intervenant que si cette dernière a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières, il s'engage de manière exceptionnelle à entamer des démarches de négociations auprès de propriétaires sous réserve cependant de la définition d'un projet partagé et formalisé par la Collectivité avant fin 2015.

Afin d'envisager au plus tôt, la sortie d'un projet viable sur ce secteur, la définition de ce projet devra donner lieu courant 2015 au lancement d'études. Il s'agira de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF, outre une étude des potentialités foncières, pourra réaliser une étude visant à déterminer la stratégie foncière à appliquer au secteur. La Collectivité réalisera en parallèle une étude de faisabilité économique du projet préalablement identifié. La Collectivité engagera aussi, avec le soutien de l'EPF, l'ensemble des démarches visant la réalisation du projet (recherche de financeurs...)

Article 2 : Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

*Cet article vient compléter intégrer un article 2.3 à la convention initiale*

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers....., le 7.04.2015..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
SAINTES  
représentée par son Adjointe au Maire,



Nelly VEILLET

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



Philippe GRAXAL

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président



Jean Philippe MACHON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/09 en date du 10 mars 2015.

Annexe n°1 : Carte des périmètres

**Commune de Saintes**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètres de réalisation (1,5 ha)
- Périmètres d'études (105 ha)
- Périmètre de veille (36 ha)



Philippe CHAVEL  
Directeur général

**Commune de Saintes**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

-  Périmètres de réalisation (8 900 m<sup>2</sup>)
-  Périmètres d'études (30 ha)
-  Périmètre de veille (13 ha)



Directeur général



**CONVENTION ADHESION N° CCA - 17 - 14 - 044**

**PROJET REQUALIFICATION URBAINE EN FAVEUR DE LA  
REDYNAMISATION DU CENTRE VILLAGE**

RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC - 17 - 14 - 009

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTES

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de SAINTES, dont le siège est situé - Mairie - Square André-Maudet - 17 100 SAINTES - représentée par son adjointe au maire, NELLY VEILLET, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2014, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 Philippe MACHON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014,

Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° 2013-1101 en date du 26 novembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17 - 14 - 044.  
VI J.J...

1 PC

**PRÉAMBULE**

La commune de Saintes 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 définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

**La Commune de SAINTES**

Saintes, sous-préfecture de la Charente Maritime se situe au centre du département, de part et d'autre du fleuve Charente. Commune de près de 26 000 habitants, la population de Saintes n'évolue que faiblement depuis les années 60, alternant selon les recensements entre légère baisse et légère hausse. Le pic de population a été atteint en 1975 avec 26 891 habitants. De manière plus linéaire, la population de la ville centre de l'agglomération augmente à nouveau ces dernières années mais de manière plus faible que le reste de l'agglomération.

Cette croissance des communes limitrophes de Saintes est portée par l'accession à la propriété de jeunes ménages en dehors de la ville centre. En conséquence, la commune connaît une diminution importante de la taille des ménages présents sur son territoire. En 2006, les ménages de la ville de Saintes ne comprenaient plus que 1,95 personne. Contre 2,47 sur le reste de la Communauté d'Agglomération. Le quartier du centre-ville de Saintes cristallise cette problématique puisque plus de 52% des ménages ne comprend qu'une seule personne.

Le PLH en cours constate la persistance à Saintes et plus précisément dans le centre-ville d'une population composée de ménages âgés et isolés même si le retour de familles semble se dessiner.

Saintes est une commune très ancienne, des traces montrant une occupation dès le néolithique ont été découvertes, elle a surtout joué très tôt un rôle de centralité et de carrefour à l'échelle de l'Ouest de la France. Cette structure urbaine ancienne se retrouve aujourd'hui dans la morphologie de la ville avec la présence de quartiers centraux denses autour d'une voie centrale. Cette organisation urbaine lourde mute très lentement au regard des changements sociétaux rapides. En conséquence, certains secteurs peuvent souffrir d'un déficit d'image et de mutabilité, comme en atteste la croissance rapide du nombre de logements vacants (+ 400 en 5 ans). Aujourd'hui, ces 1 628 logements vacants sont autant d'opportunités à saisir pour faire évoluer le tissu urbain en l'adaptant pour favoriser un retour des ménages dans le centre ancien.

**Le projet de la Collectivité**

L'objet de cette convention est double, d'une part, la reconquête des logements et commerces vacants du centre ancien dans l'optique d'une redynamisation et d'un retour durable à une croissance démographique portée par le retour des familles à Saintes et, d'autre part, la mise en valeur du patrimoine et des multiples atouts de la commune pour renforcer son attractivité et son rôle de centralité au sein de l'agglomération.

Afin de guider son intervention et d'accompagner la Collectivité vers une limitation des extensions urbaines, l'EPF réalisera pour le compte de la Collectivité, un plan guide de valorisation foncière sur l'avenue Gambetta et son prolongement sur le périmètre complet de la Gare et le Cours National. Ce plan guide permettra, d'une part, de définir une stratégie d'intervention visant la redynamisation de ce quartier du centre-ville et ayant pour objectif la reconquête des logements vacants et friches commerciales pour une remise sur le marché à destination notamment des jeunes ménages en

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17 - 14 - 044  
VI J.J...

2 PG

accession. D'autre part, il s'agira de repérer des fonciers mutables pouvant avoir un effet de levier sur un périmètre plus large à travers la qualité du projet et la manière dont il donne à voir les possibilités de réinvestissement de la ville.

Un autre périmètre d'analyse, dans un deuxième temps au sein de cette même convention, permettra d'analyser le quartier entre l'amphithéâtre et l'ancien hôpital, qui courait un parc vacant et de faible qualité assez important.

## 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

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17-14-044

VI.1.1.1...

3  
PC

services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

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

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

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

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

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

### CHAPITRE I. CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17-14-044

VI.1.1.1...

PC



Une fois ces fonciers identifiés et les projets affinés, un avenant à la présente convention viendra déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPF pourra venir en acquisition, au-delà du périmètre de veille défini par la carte en annexe.

2.1. Un périmètre d'études et de veille sur lequel la collectivité et la CDA piloteront des études, avec l'assistance de l'EPF.

Deux périmètres d'études sont déterminés (cartes en annexes):

- « Site St-Louis – Saint-Eutrope - Amphithéâtre »
- « Avenue Gambetta et son prolongement sur le périmètre complet de la Gare et le Cours National

A – Site St-Louis – Saint-Eutrope - Amphithéâtre

La Collectivité est aujourd'hui propriétaire de l'ancien hôpital occupant le site St Louis. A proximité de cette emprise, la ville possède aussi un site comprenant un amphithéâtre gaulo-romain. La Collectivité souhaite pouvoir porter un projet de mise en valeur de ses sites à travers la réalisation d'un parcours découverte, l'accueil d'archéologues ou de résidents doctorants et l'ouverture au public des vestiges archéologiques. Sur ce vaste périmètre d'études, la Collectivité a déjà réalisé des études qui devront cependant être complétées afin de déterminer l'action de l'EPF. L'objectif commun de l'EPF et de la Ville est d'intervenir sur ce quartier en requalification urbaine afin de remettre sur le marché actif des immeubles ou fonciers obsolètes ou dégradés.

La Collectivité s'engage donc sur ce périmètre dans une démarche d'études, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études requièrent une implication forte au niveau ingénierie et matériel de la part de la Collectivité en l'occurrence des compétences et une ingénierie appropriées et identifiées. 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.

En l'état actuel, elles auront pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire, à travers une étude de marché
- 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.

Convention opérationnelle EPF – SAINTES n° CCA 17-14-044  
V1.1.1...

6

- ◆ 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 1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 17-14-044 signée le 21/11/2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 décembre 2014 et du conseil d'administration du 21/11/14.

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 saintsais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales).

Afin de pouvoir influer sur cette dynamique en application du PLH et du SCOT mis en place, la convention se donne comme objectif :

- Favoriser un renouvellement urbain 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 existant au sein 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 d'anticipation
- 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. – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention s'organise en deux temps. Dans un premier temps, la détermination de périmètre d'études qui permet, sur la base d'une veille active, d'affiner le projet de la collectivité tout en recherchant les fonciers pouvant accueillir ce projet et avoir une influence sur la redynamisation d'un secteur plus large.

Convention opérationnelle EPF – SAINTES n° CCA 17-14-044  
V1.1.1...

5

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. C'est-à-dire, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

La Collectivité fournira les éléments à sa disposition qui pourront alimenter les études à réaliser.

#### **B – Avenue Gambetta / quartier de la Gare / cours National**

Les deux voies (Avenue Gambetta / Cours National) représentent l'axe principal de la commune qui la traverse selon un axe Est/Ouest. Cet axe est une véritable artère autour de laquelle s'est organisée le développement de la commune et qui regroupe aujourd'hui bons nombres de commerces de proximité et de services à la population. Axe quasiment obligatoire pour les personnes qui vivent ou traversent Saintes, elle souffre aujourd'hui de l'engorgement des véhicules qui induisent des nuisances (sonores, stationnements...) qui impactent négativement le parc de logements et des commerces. De nombreuses devantures commerciales et logements sont dorénavant vacants sur la rive droite et nécessitent une intervention foncière afin de relancer une dynamique de reconquête permettant le retour de population en centre-ville et la réimplantation d'activités économiques pérennes. Plusieurs sites ont été repérés comme l'ancien Cinéma Olympia ou sont déjà propriétés de la Collectivité le long de cet axe. L'objet de la présente convention avant d'envisager des acquisitions foncières, est de qualifier et quantifier l'intervention nécessaire à la redynamisation de l'ensemble.

A cette fin, la Collectivité et la CDA de Saintes s'engagent donc sur ce périmètre d'études dans une démarche d'études, l'EPF réalisant les études. Ces études viseront la réalisation d'un plan guide de valorisation foncière visant la détermination d'une stratégie d'intervention sur un secteur donné dans l'optique d'une maximisation des interventions de la Collectivité et de l'EPF.

Des études de valorisation et de réflexion sur le potentiel économique et commercial de ce quartier seront à prévoir afin d'identifier les commerces ou autres entreprises économiques qui peuvent muter ou devenir obsolètes.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINTES n° CCA17-14-044  
VI . . . . .

occupants, la Collectivité 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 prix 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 5 000 000 €, (à déterminer par la Collectivité)

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 – DUREE 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 contraignants 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 dédommements 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.

Convention opérationnelle EPF – SAINTES n° CCA 17-14-044  
VI . . . . .

PC

PC

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 Collectivité, 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 Collectivité 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 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 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.

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
V1 J.J.J...

9 

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

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

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

## CHAPITRE 2 - Les études (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 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 ce qui concerne 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 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.

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
V1 J.J.J...

10 

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPFF 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'EPFF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

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

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

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

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

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

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPFF, 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'EPFF dans les mêmes conditions.

Convention opérationnelle EPFF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
VI, s.l., s.m.

12  
p/g

#### **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'EPFF 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, 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'EPFF.

#### **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 avec une préfiguration de bilan d'aménagement
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

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

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

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

#### **CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE**

#### **ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE**

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
VI, s.l., s.m.

p/g

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

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

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

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

##### 10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que 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.

###### 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,

VI.1.1...

13

PC

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 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 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles ; les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article L.42-6 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.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINTES n° CCA J.A. 14.044

VI.1.1...

14

PC

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

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'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 n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'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. – Dégénération, 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, 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

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
V1 J.J.L...

16  
16

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 commune 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 EPF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
V1 J.J.L...

16

16

## 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 subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

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

### 12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas gréver 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, 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'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 ;

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17.14.044.  
V.L./J...

17

PC

- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ♦ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet, selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ♦ les frais de fiscalité liés à la 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 ;
  - ♦ la solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances, ....
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>(3)</sup>

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

<sup>(2)</sup> 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.

*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 perdue, 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),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

Convention opérationnelle EPF - SAINTES n° CCA 17.14.044  
V.L./J...

18

PC

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 le/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 de la demande d'autorisation d'urbanisme purgée 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'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 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 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.

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

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

Les sommes dues à l'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

Convention opérationnelle EPFF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
VI. J.J...

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 POITIERS, le 16 FEV. 2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
SAINTES  
représentée par son Adjointe au Maire,

Nelly VEILLET

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

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président



Jean Philippe MACHON

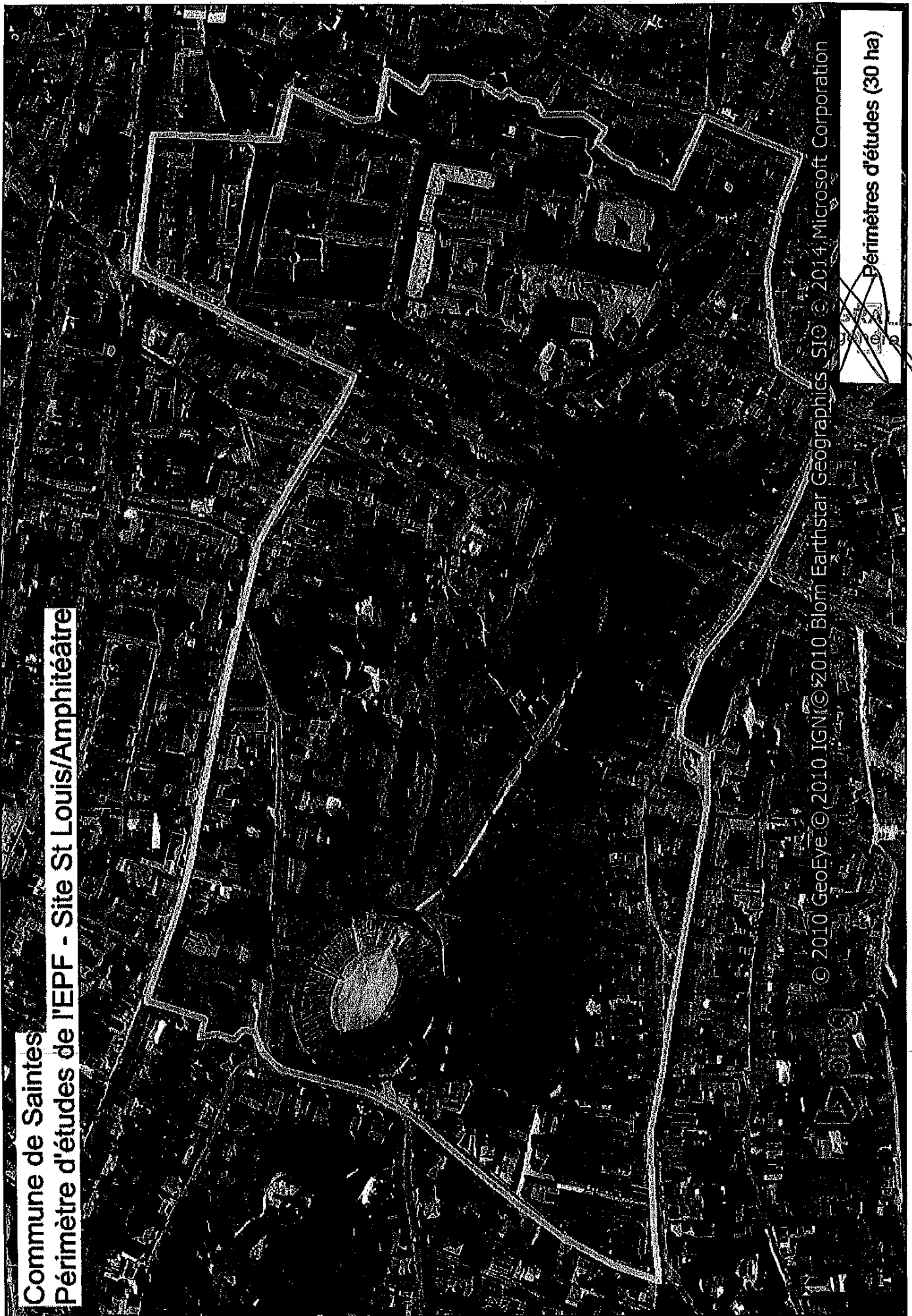
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/103 en date du 8 décembre 2014.

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINTES n° CCA 17-14-044  
VI. J.J...



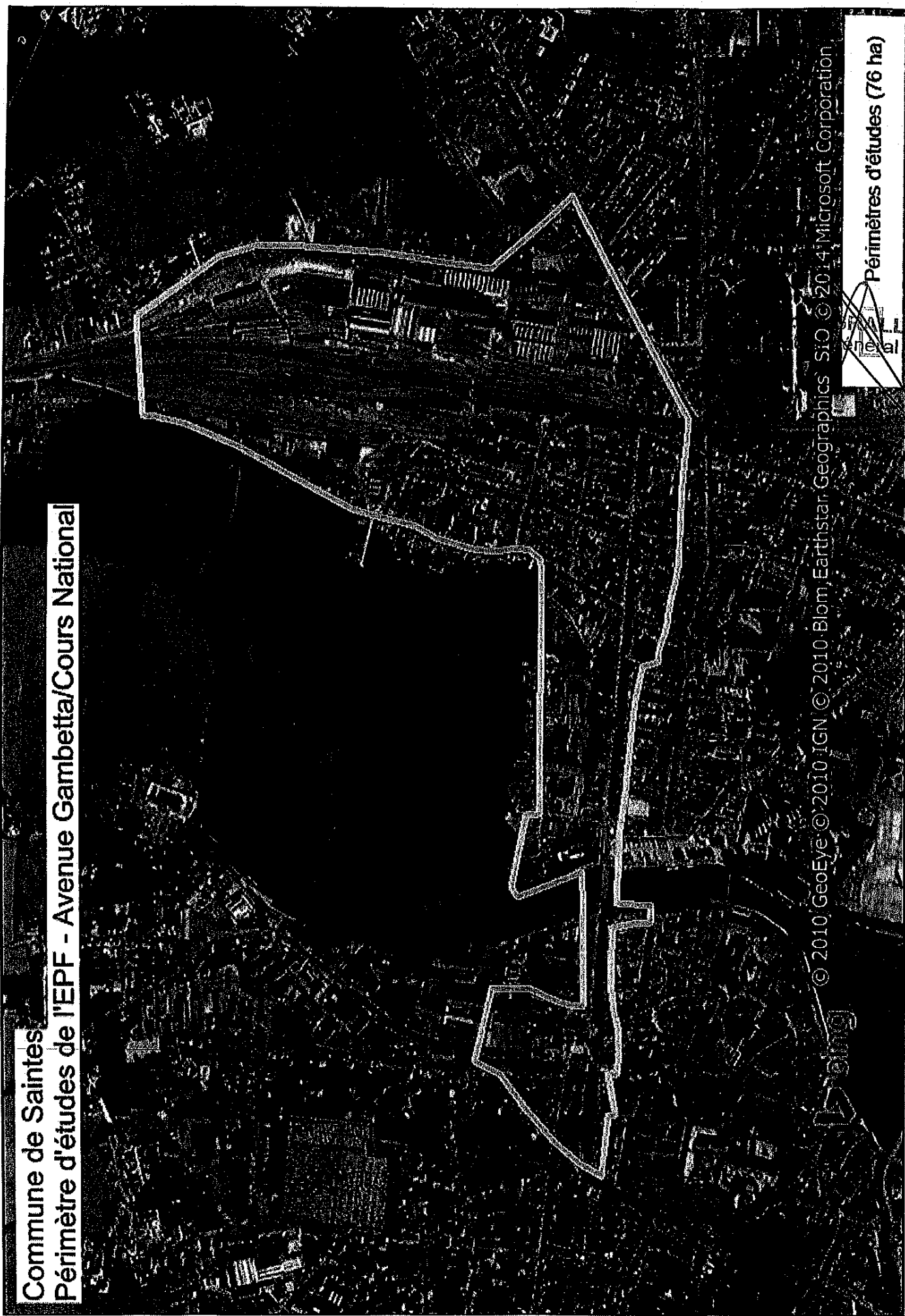
**Commune de Saintes**  
**Périmètre d'études de l'EPF - Site St Louis/Amphitéâtre**



© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO © 2014 Microsoft Corporation

**Périmètres d'études (30 ha)**

**Commune de Saintes  
Périmètre d'études de l'EPF - Avenue Gambetta/Cours National**



© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO © 2014 Microsoft Corporation



**Périmètres d'études (76 ha)**

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-031

**B 2017-21 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-020 entre 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- 21

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-020 entre la  
Communauté de communes de la Haute Saintonge 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,

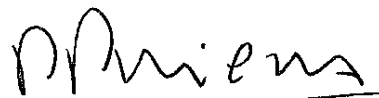
Vu la convention opérationnelle n°17-14-020 signée le 15/07/2015, entre la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 à la convention entre 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,



Pierre DARTOUT

000 000 000  
1 000 000 000

## Établissement 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°17-14-020 entre la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°17-14-020 signée le 15/07/2015, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 08/01/2015, entre la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** développement économique et de la protection de l'environnement

**-Signature initiale :** 15/07/2015

**-Durée :** 5 ans

**-Montant maximal :** 1 000 000,00 €

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat afin de développer la filière biomasse sur le territoire de la Haute Saintonge.

Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement le développement d'activités économiques (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...) en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier et de protection de l'environnement.

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge lauréate d'un Appel à Manifestation d'intérêt de l'ADEME sur la filière bois visant à organiser et développer une filière en Saintonge a engagé depuis plus d'un an et demi le projet « Saintongebois ».

Les premières phases ont notamment permis de cibler plusieurs communes tests sur lesquelles, la SAFER a engagé des démarches de recherches de propriétaires de fonciers en vue de constituer par échanges et acquisition des tènements fonciers permettant une nouvelle exploitation productive de la forêt.

Dans ce cadre, l'EPF en collaboration avec la Communauté de Communes et la SAFER, pourrait être à même d'intervenir en acquisition afin de faciliter les échanges ou d'acquérir des fonciers forestiers directement pour constituer des emprises exploitables.

L'EPF une fois les fonciers acquis pourrait envisager une durée de portage de 6 ans avant une rétrocession soit à directement à une commune, soit à la CCdHS ou encore à des propriétaires souhaitant agrandir leur exploitation.

En ce sens, de nombreux fonciers visant la filière bois et plus largement le développement économique de la Haute Saintonge ont été repérés par les communes, la CCdHS mais aussi la SAFER et l'EPF.

Le présent avenant vise à inscrire le périmètre d'étude général en périmètre de veille foncière afin de faciliter les acquisitions, de pouvoir intervenir rapidement et de manière efficace sur l'ensemble du territoire, ainsi que d'instaurer plus largement une démarche de veille active.

**Description de l'avenant :**

**-Objet :** développement économique et de la protection de l'environnement

**-Montant :** inchangé

**-Echéance :** inchangée

**-Périmètres :**

*Le périmètre d'étude est remplacé par un périmètre de veille : Ce périmètre correspond à l'ensemble de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.*

Compte tenu des projets de la Communauté de Communes sur ce territoire, il est proposé de retenir ce périmètre de veille sur l'ensemble de la Communauté de Communes qui permettra à l'EPF d'agir dans le cadre de la convention et uniquement pour des fonciers pour lesquels la garantie de rachat sera assurée par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.



**AVENANT N°2  
CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-14-020  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE  
SAINTONGE  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA  
HAUTE SAINTONGE  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

**La Communauté de Communes de la Haute Saintonge** dont le siège est situé –7 rue Taillefer – CS 70002 –17 501 JONZAC Cedex - représenté par M. Le Président, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 boulevard du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B 2017- du 28 février 2017,

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 intercommunal en faveur du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat afin de développer la filière biomasse sur le territoire de la Haute Saintonge.

Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement le développement d'activités économiques (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...) en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier et de protection de l'environnement.

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge lauréate d'un Appel à Manifestation d'intérêt de l'ADEME sur la filière bois visant à organiser et développer une filière en Saintonge a engagé depuis plus d'un an et demi le projet « Saintongebois ».

Les premières phases ont notamment permis de cibler plusieurs communes tests sur lesquelles, la SAFER a engagé des démarches de recherches de propriétaires de fonciers en vue de constituer par échanges et acquisition des tènements fonciers permettant une nouvelle exploitation productive de la forêt.

Dans ce cadre, l'EPF en collaboration avec la Communauté de Communes et la SAFER, pourrait être à même d'intervenir en acquisition afin de faciliter les échanges ou d'acquérir des fonciers forestiers directement pour constituer des emprises exploitables.

L'EPF une fois les fonciers acquis pourrait envisager une durée de portage de 6 ans avant une rétrocession soit à directement à une commune, soit à la CCdHS ou encore à des propriétaires souhaitant agrandir leur exploitation.

En ce sens, de nombreux fonciers visant la filière bois et plus largement le développement économique de la Haute Saintonge ont été repérés par les communes, la CCdHS mais aussi la SAFER et l'EPF.

Le présent avenant vise à inscrire le périmètre d'étude général en périmètre de veille foncière afin de faciliter les acquisitions, de pouvoir intervenir rapidement et de manière efficace sur l'ensemble du territoire, ainsi que d'instaurer plus largement une démarche de veille active.

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

### ARTICLE 1. – MODIFICATION DU PERIMETRE

*Cet article vient modifier l'article 2.1 de la convention initiale, il remplace le périmètre d'étude par le périmètre de veille :*

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (en vert sur la 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.

Fait à Poitiers, le ....., en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
représentée par son Président,

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

**Claude BELOT**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°  
2017/040 en date du 1<sup>er</sup> mars 2017.

Annexe n°1 : carte du périmètre

Annexe n°2 : convention opérationnelle





**AVENANT N°1  
CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-14-020  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE  
SAINTONGE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA  
HAUTE SAINTONGE**

**ET**

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

**ENTRE**

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dont le siège est situé -7 rue Taillefer – CS 70602 – 17 501 JONZAC Cedex - représenté par M. Le Président, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du 22/12/2014.

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**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 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-2014-129 du 9 décembre 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 intercommunal en faveur du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat afin de développer la filière biomasse sur le territoire de la Haute Saintonge.

Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement le développement d'activités économiques (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...) en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier et de protection de l'environnement.

Dans le cadre du soutien à la filière biomasse qui désigne l'ensemble des matières organiques d'origine végétale ou animale ou fongique pouvant devenir source d'énergie, la Collectivité a repéré un foncier à recycler qui permettrait d'accueillir une unité de méthanisation.

Le présent avenant vise à inscrire en périmètre de réalisation un foncier destiné à la réalisation de ce projet.

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

### ARTICLE 1. – MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION

*Cet article vient modifier l'article 2.2 de la convention initiale*

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.

A ce titre sur les emplacements repérés et préalablement à l'acquisition, l'EPF pourra réaliser ou faire réaliser en collaboration avec la Collectivité des études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que ses modalités d'intervention.

La Collectivité a identifié le foncier suivant :

- Commune de Marignac , parcelles AE 54 – 55 – 359 – 360 - 410 – 411 – 420 – 518 – 519 – 520

Le foncier concerné est une friche industrielle. Le site a successivement été occupé par une porcherie, puis par une laiterie. La Collectivité souhaite y développer une unité de méthanisation et a déjà identifié plusieurs opérateurs.

L'EPF viendra en acquisition sur la demande de la commune et pourra mener les travaux de déconstruction, démolition et de dépollution éventuelle pour le compte de la Collectivité.

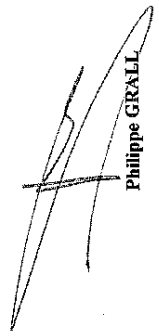
Il est précisé que la Collectivité a déjà engagé des démarches visant à déterminer la présence et le niveau d'une éventuelle pollution. L'EPF n'entamera donc sa démarche d'acquisition qu'à la suite des résultats et sur accord de la Collectivité.

Fait à Jonzac....., le 21/12/15....., en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
représentée par son Président,  
**Communauté de Communes  
de la Haute Saintonge**  
7, rue Taillefer - CS 70002  
17501 JONZAC Cedex

  
Claude BELOT

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° 2044/15 en  
date du

Annexe n°1 : liste indicative de projets susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CC-17-14-020**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dont le siège est situé -7 rue Taillefer - CS 70002 - 17501 JONZAC Cedex - représenté par M. Le Président, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du 18 décembre 2014,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

**ET**

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-53 du 23 septembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

RB CB

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire intercommunal en faveur du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement le développement d'activités économiques (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...) en intervenant plus spécifiquement sur des projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier et de protection de l'environnement.

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF, outre une étude des potentialités de renouvellement dans les zones artisanales, réalisera une étude des besoins et potentialités foncières en recyclage en particulier, au stade de la production de matière première et de transformation. La Communauté de Communes fera une étude économique de l'ensemble de la filière bois. Le croisement de ces deux études permettra d'envisager par voie d'avenant si besoin l'entrée dans une démarche d'intervention foncière.

### La Communauté de Communes de la Haute Saintonge

La Communauté de Communes de Haute Saintonge située à l'extrême Sud de la région Poitou Charentes constitue un tiers du département de la Charente Maritime. Elle compte aujourd'hui 131 communes pour une population de 69 385 habitants.

A dominante rurale, le territoire est bien irrigué en termes de transports (A10, RN 10, lignes ferroviaires) et structuré du Nord au Sud autour de plusieurs pôles de 4 200 à 1 500 habitants (Pons, Jonzac, Mirambeau, Montendre, Montguyon, St-Aigulin).

Ces bassins de populations sont les principaux bassins d'emplois. L'économie locale est structurée autour de l'agriculture, la sylviculture mais aussi une industrie plus présente qu'au niveau départemental et liée en partie à l'économie primaire (industrie du bois, distillerie, mise en bouteille, tonnelerie, transports) et à l'extraction. Le reste de l'économie locale est porté par l'économie résidentielle (hôpital de Jonzac, collèges, lycées, administration) et un maillage de pôles touristiques gérés et partie par la Communauté de Communes.

La Haute Saintonge est un territoire où la nature occupe une place primordiale. En effet, les forêts, rivières, fleuves et vignes occupent une large part du territoire. A ce titre, la Collectivité s'attache à mettre en valeur son territoire, notamment au travers de projets structurants permettant une visibilité essentielle des richesses naturelles valorisées par le travail des hommes.

L'évolution du monde rural a fragilisé cette région qui a dû passer du « tout agricole » à une nécessaire diversification économique. Cette diversification s'est faite sur la base des caractéristiques naturelles de la Haute Saintonge notamment à travers l'importance de la forêt. Forte de ce constat, la Collectivité souhaite soutenir ce développement en favorisant l'essor de la filière bois.

Par ailleurs, porte d'entrée de l'économie en Haute Saintonge à travers sa Maison de l'économie, la Collectivité compétente en matière de développement économique :

- Assiste les communes pour l'aménagement et la commercialisation des zones d'activités communales ;
- Réalise, gère et commercialise 5 zones d'activités dites « communales ».

Sur le plan de la protection de l'environnement, la Collectivité est fortement engagée, au travers notamment de la Maison de l'énergie, de l'« Espace Info Energie », de la Maison de la Forêt et de sa contribution au développement de la gestion forestière durable.

NB CB

## 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 :

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- reconstituer une offre attractive pour le développement économique, notamment par le recyclage de foncier devenu inadaptable ;
- 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 » ;
- 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 enjeux d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur des projets de développement économique (réhabilitation de friches, restructuration de zones actuelles et commerciales) et de protection de l'environnement y compris en faveur du développement de la biodiversité.

L'EPF et la Communauté de Communes sont convenus de s'associer en élaborant la présente Convention pour assister à leur demande l'intercommunalité dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Cette convention prévoit les leviers pour la mise en œuvre concrète de ces principes.

La présente convention a vocation à approfondir les études de potentiel foncier de développement et de structuration de la filière biomasse en Haute Saintonge. Ces études permettront de développer une stratégie structurée. Cette convention peut permettre d'intervention sur des emprises foncières à titre d'expérimentation ou de lancement de la démarche avant la définition d'une convention opérationnelle plus finalisée.

Par ailleurs, cette convention opérationnelle sera rattachée à une convention cadre avec la communauté de communes dont les axes d'intervention seront les suivants :

- Voler foncier de la filière biomasse
- Repérage et recyclage d'emprises foncières commerciales ou industrielles obsolètes, polluées ou abandonnées
- ~~Guichet unique d'une démarche d'accompagnement de requalification des centres villes et des centres-bourgs des communes volontaires de la communauté de communes.~~

Cette convention cadre sera soumise au Conseil du 9 décembre 2014

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

## CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes Haute Saintonge n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

## ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

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. A compléter par la Collectivité

L'étude de gisement foncier devra au cours d'une première approche analyser les disponibilités foncières résiduelles, l'état, les possibilités de restructuration et la vacance des sites suivants :

- Zone d'activité communautaire de St Aignan
- Zone d'activité communautaire de Montlizen la Garde
- Zone d'activité communautaire de St Genis de Saintonge
- Zone d'activité communautaire de Jonzac St Germain de Lusignan
- Pépinière d'entreprises de Montendre

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes Haute-Saintonge, n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

La Communauté de Communes réalisera une étude économique, en parallèle ou en groupe de commandement avec l'EPF sur un financement intégral par la communauté de communes, qui analysera le potentiel de structuration et de développement de la filière biomasse sur le territoire de la communauté de communes dans sa totalité, de la production de la matière première à la valorisation des déchets en passant par le développement de l'énergie biomasse.

Cette analyse sera spatialisée et tiendra entre autres compte des problèmes fonciers qui peuvent se poser en termes de production de matière première et sur de ceux concernant la transformation et la commercialisation.

L'analyse aura vocation à interagir avec l'étude foncière financée sur fonds propres par l'EPF. Elle servira en particulier à déterminer l'envergure et le nombre de sites de potentialités à rechercher, dans les différents domaines.

L'EPF réalisera une étude foncière sur les points suivants :

- Analyse des potentialités en fiche agricole d'implantation de sites forestiers, sur une échelle correspondant à l'analyse des besoins
- Analyse des gisements fonciers en zone artisanale ou industrielle existante – obsolètes, abandonnées ou polluées – pour les activités de transformation, en tenant compte des éléments (taille, accessibilité, mutualisation et concentration des activités en un même site) déterminés par l'étude économique

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité comme de l'EPF.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire en termes de développement économique
- 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 reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

Au terme de ces études, si la collectivité souhaite engager une phase de réalisation foncière, un avenant viendra préciser les périmètres et modalités d'intervention.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants, pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. Si une acquisition doit avoir lieu, 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.

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.

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes Haute-Saintonge, n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014



*A titre exceptionnel, des acquisitions permettant une expérimentation de la concrétisation de la démarche pourront être engagées.*

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

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

A ce titre sur les emplacements repérés et préalablement à l'acquisition, l'EPF pourra réaliser ou faire réaliser en collaboration avec la Collectivité des études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que ses modalités d'intervention.

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-chiffre 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 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 1 000 000 euros (incluant la possibilité d'interventions foncières permettant le lancement de la démarche ou l'expérimentation).

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fondation 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 prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements 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, 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 présidé par le Président de la Collectivité et le Directeur Général de l'EPF.

## 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 l'environnement, 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 : développement économique, environnement, 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, SAFER, DRAAF) 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 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. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir 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 :

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes Haute-Saintonge, n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

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'issu 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 poursuivra 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 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.

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes Haute-Saintonge, n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

- 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 (idéas 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 passage 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

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 conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres

ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce 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 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 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.....

renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

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

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

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

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il causera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, 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 ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtait 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 visitera le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

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

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

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes l'Haute-Saintonge n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

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**

##### Cession 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.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalées 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 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.

#### **10.1.5 Mises en locations**

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

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

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

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes l'Haute-Saintonge n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

### 10.2. - ASSURANCE

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend 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'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, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

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

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 qui 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.

### 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 défenses, 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 :

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

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.  
La Collectivité et les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

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

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

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

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

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes Haute Saintonge n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

- ◆ 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<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la 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<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - Impôts et taxes
  - assurances, .....
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>(3)</sup>

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

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

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

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

Convention Cadre EPF / Communauté de Communes Haute Saintonge n° CC - 17-14-020  
Octobre 2014

**ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le état 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 ..... **POITIERS**, le 19 ~~3~~ **JUILLET 2015**....., en 3 exemplaires originaux.

La Communauté de Communes  
représentée par son Président  
**Communauté de Communes**  
de la Haute-Saintonge  
7, rue ~~de~~ **SAINT-ESTIER** - CS 70002  
17501 **CONZAC** Cedex

**Claude BELOT**

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

~~Philippe GRALL~~  
Directeur Général  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/47 en date du 23 septembre 2014.

Annexe n°2 : liste indicative de projets susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles

PS  
CB

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-032

CA 2017-01 Approbation du compte financier exercice  
2016



# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

## Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Projet de délibération n° CA-2017- 1

### APPROBATION DU COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2016

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ;

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-5°, modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014 ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la Gestion Budgétaire et Comptable Publique dont notamment les articles 210, 211, 212, 213 & 214 ;

Vu le décret n°2017-61 du 23 janvier 2017 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique modifiant le décret du 7 novembre 2012 ;

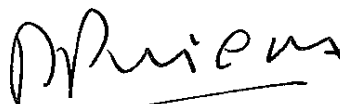
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1<sup>er</sup> juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération n° CA-2016-04 du 15 mars 2016 ;

Entendu le rapport de l'Agent comptable ;

ARRÊTE le compte financier de l'exercice 2016 tel qu'il est joint à la présente délibération accompagnée des différentes annexes listées en pièces jointes.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle Aquitaine.

Pour Le Président du Conseil d'Administration



Le Vice-président  
M. Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Philippe DARTOUT

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-007

CA 2017-02 Affectation des résultats de l'exercice 2016

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

## Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Projet de délibération n° CA-2017-2

### AFFECTATION DES RESULTATS DE L'EXERCICE 2016

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-5°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la Gestion Budgétaire et Comptable Publique dont notamment les articles 210, 211, 212, 213 & 214 ;

Vu le décret n°2017-61 du 23 janvier 2017 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique modifiant le décret du 7 novembre 2012 ;

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 1<sup>er</sup> juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération n° CA-2016-04 du 15 mars 2016 ;

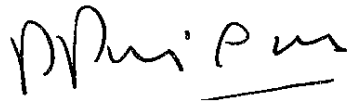
Vu le compte financier de l'exercice 2016,

Sur proposition du directeur général,

DÉCIDE

d'affecter, conformément à la nomenclature comptable de l'instruction précitée, le résultat de l'exercice 2016 dressé au 31 décembre 2016, au compte 120 « Résultat de l'exercice (excédent) » pour 876 632,15 euros et au compte 1068 « Autres réserves » pour 876 632,15 euros.

Pour Le Président du Conseil d'Administration



Le Vice-Président

M. Patrice PINEAU.

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Pierre D'ARTOUT

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-008

CA 2017-03 Approbation du projet : Convention Cadre  
relative à l'action foncière pour la protection de  
l'environnement entre le Conservatoire du Littoral et l'EPF  
(17)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° CA-2017- 3

**Approbation du projet : Convention Cadre relative à l'action foncière pour la protection de l'environnement entre le Conservatoire du Littoral 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.

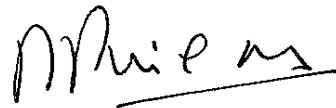
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre relative à l'action foncière pour la protection de l'environnement entre le Conservatoire du Littoral 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

13 MARS 2017

Le Préfet,

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 Cadre relative à l'action foncière pour la protection de l'environnement entre le Conservatoire du Littoral et l'EPF (17)****Description de la convention :**

**-Objet :** mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique

Le Conservatoire du littoral est un établissement public de l'Etat à caractère administratif créé par la loi du 10 juillet 1975, qui a pour mission de mener, après avis des conseils municipaux intéressés et en partenariat avec les collectivités territoriales, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique.

Devant les enjeux et les complexités foncières auxquelles font face les territoires situés sur le littoral, l'EPF et le Conservatoire ont convenu d'accompagner les projets des collectivités, en engageant une coopération technique destinée à protéger et à valoriser durablement le patrimoine naturel littoral des territoires côtiers et des zones humides intérieures concernées par l'action du Conservatoire du littoral.

L'intervention de l'EPF se fera via des conventions opérationnelles avec le Conservatoire et les collectivités intervenantes, si elles le souhaitent. Ces conventions arrêteront les modalités précises d'intervention, le périmètre et les modalités de portage.

L'EPF pourra intervenir dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique et par voie d'expropriation avec l'accord du Conservatoire du littoral et des collectivités intervenantes le cas échéant, si le projet conduit les acteurs à envisager ce moyen.

**-Echéance :** au 31 décembre 2021

**-Périmètres :**

Le Conservatoire intervient sur les territoires tels que définis dans l'article L322-1 du code de l'environnement, après avis des conseils municipaux intéressés et en partenariat avec les collectivités territoriales.

La validation des périmètres d'intervention foncière s'inscrit dans le cadre de la stratégie foncière définie en 2015, identifiant les espaces naturels dont la préservation ou la restauration à long terme nécessiterait une maîtrise foncière.





**Conservatoire  
du littoral**



**CONVENTION CADRE N° 16 – ...  
RELATIVE A  
L'ACTION FONCIERE POUR LA PROTECTION DE  
L'ENVIRONNEMENT**

**ENTRE**

**LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL**

**ET**

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

**ENTRE**

**Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres**, établissement public administratif sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, dont le siège est à La Corderie Royale BP 10137 17300 Rochefort représentée par, sa Directrice générale, Madame Odile GAUTHIER nommée par décret du 29 novembre 2012 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'Administration du 7 mars 2017

Ci-après dénommé « le Conservatoire du littoral »

D'une part

**ET**

**L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **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-.. du 28 février 2017 ,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



# PRÉAMBULE

Le Conservatoire du littoral est un établissement public de l'Etat à caractère administratif créé par la loi du 10 juillet 1975, qui a pour mission de mener, après avis des conseils municipaux intéressés et en partenariat avec les collectivités territoriales, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique.

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique et de préservation de l'environnement.

Devant les enjeux et les complexités foncières auxquelles font face les territoires situés sur le littoral, l'EPF et le Conservatoire ont convenu d'accompagner les projets des collectivités, en engageant une coopération technique destinée à protéger et à valoriser durablement le patrimoine naturel littoral des territoires côtiers et des zones humides intérieures concernées par l'action du Conservatoire du littoral.

L'intervention de l'EPF se fera via des conventions opérationnelles avec le Conservatoire et les collectivités intervenantes, si elles le souhaitent. Ces conventions arrêteront les modalités précises d'intervention, le périmètre et les modalités de portage.

L'EPF pourra intervenir dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique et par voie d'expropriation avec l'accord du Conservatoire du littoral et des collectivités intervenantes le cas échéant, si le projet conduit les acteurs à envisager ce moyen.

## Le Conservatoire du littoral

L'article L322.1 du code de l'environnement définit les missions du conservatoire du littoral et sa compétence géographique. Ainsi, il peut mener sa politique foncière, non seulement dans les cantons côtiers délimités au 10 juillet 1975, mais aussi :

- Dans les communes riveraines des mers, des océans, des étangs salés ou des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha,
- Dans les communes riveraines des estuaires et des deltas, lorsque tout ou partie de leurs rives sont situées en aval de la limite de salure des eaux,
- Dans les autres communes qui participent directement aux équilibres économiques et écologiques littoraux et qui font la demande auprès du préfet, après avis de cet établissement et accord du préfet,
- Sur le domaine maritime qui lui est affecté ou confié,
- Par extension, par décret du conseil d'Etat, sur les secteurs géographiques limitrophes des cantons côtiers et des communes mentionnées ci-dessus,

La validation des périmètres d'intervention foncière s'inscrit dans le cadre de la stratégie foncière définie en 2015, identifiant les espaces naturels dont la préservation ou la restauration à long terme nécessiterait une maîtrise foncière.

L'action de préservation du littoral en Charente-Maritime repose sur la combinaison de l'importance du linéaire côtier, un morcellement foncier et un mitage des espaces naturels renforcés par une dispersion de l'habitat et d'installation de loisirs implantés de façon sauvage.

Pour mener à bien sa mission foncière, le conservatoire du littoral procède dans les périmètres ainsi validés aux acquisitions par voie amiable ou par voie d'expropriation. Il peut aussi intervenir en préemption par substitution au département dans le cadre des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles prévues à l'article L142-3 du code de l'urbanisme ou intervenir par voie de préemption dans le cadre de zones de préemption propres à l'Etablissement si celles-ci sont instituées. Il peut aussi recevoir des

terrains en propriété, suite à des dons et legs. Enfin, il peut se faire affecter ou foncier des emprises sur le domaine public maritime.

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

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

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

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

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF participe notamment à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF interviendra pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du

développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION CADRE**

La présente convention cadre a pour objet la définition du partenariat et des conditions de sa mise en œuvre opérationnelle entre le Conservatoire du littoral et l'EPF, pour la protection de l'environnement.

### **ARTICLE 2. — AXES D'INTERVENTION**

La présente convention cadre porte sur des projets à vocation de protection de l'environnement, dans les périmètres et modalités d'action respectives du Conservatoire du littoral et de l'EPF.

### **ARTICLE 3 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE EN MATIERE DE PROTECTION DES TERRITOIRES LITTORAUX ET LACUSTRES**

Les priorités identifiées par le Conservatoire du littoral sur le territoire commun dans sa stratégie 2015-2050 sont les suivantes :

- La reconquête de secteur mités (camping / urbanisation)
- Renforcer l'action dans les secteurs périurbains
- Participer à la protection des sites majeurs
- Créer des entités hydrauliques cohérentes dans les marais
- Accompagner les collectivités dans les choix relatifs à l'évolution du trait de cote

### **ARTICLE 4 - LES ZONES D'INTERVENTION DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL SUR LE TERRITOIRE**

Le Conservatoire intervient sur les territoires tels que définis dans l'article L322-1 du code de l'environnement, après avis des conseils municipaux intéressés et en partenariat avec les collectivités territoriales.

### **ARTICLE 5 - LES PROJETS IDENTIFIES EN TERMES DE COMPLEXITE FONCIERE ET D'IMPORTANCE EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le Conservatoire identifie notamment les projets suivants comme comportant des complexités foncières spécifiques pouvant nécessiter un appui de l'EPF :

- ✓ Les opérations foncières ou immobilières importante dans le cadre de projets de reconquête paysagère ou environnementale des espaces littoraux.
- ✓ Les projets comportant un volet travaux complexe, relatif à la dépollution des sols et la déconstruction de bâtiments dégradés présent sur les sites d'intervention.
- ✓ Les projets portant des opérations de réorganisation du développement économique ou touristique sur des espaces proches de sites naturels, qui contribuent à leur gestion et à leur valorisation.
- ✓ Les opérations portant sur les liaisons entre zone urbaine et naturelle

### **ARTICLE 6 - STRUCTURE CONVENTIONNELLE**

L'EPF peut intervenir pour des projets répondant aux objectifs de la présente convention cadre par le biais de conventions opérationnelles.

La présente convention cadre pourra être déclinée de la manière suivante, au service des projets du Conservatoire du littoral et des communes :

#### *Interventions pour les projets portés par le Conservatoire du littoral*

L'EPF interviendra au travers de conventions opérationnelles qui détermineront de manière précise les secteurs d'intervention, la durée de la convention et le montant maximum d'interventions foncières que l'EPF peut réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit du porteur de la garantie de rachat des biens (conservatoire du littoral ou la collectivité partenaire).

Ces conventions décriront les enjeux du territoire ciblé, la stratégie développée par le Conservatoire du littoral et l'objet d'intérêt général pour lequel il engage la démarche de maîtrise foncière.

#### *Interventions pour les projets des collectivités*

L'EPF a vocation à intervenir, sur les projets qui correspondent aux compétences du Conservatoire du littoral, dans la cohérence de la convention cadre qui correspondent aux orientations et à la stratégie du Conservatoire du littoral.

Par ailleurs, ce partenariat pourra très exceptionnellement s'étendre à des opérations portées par les collectivités locales, partenaires du Conservatoire du littoral, constituant des actions corollaires aux abords du site naturel mais uniquement si l'EPF est mobilisé pour l'acquisition de ce site naturel. Il s'agit du développement d'infrastructures périphériques à ce site naturel (voies d'accès, aires de stationnement, sanitaires, autres équipements).

**L'EPF interviendra au service des projets des communes dans le cadre de conventions opérationnelles multi-partites EPF – Conservatoire du littoral – collectivités, en déclinaison de cette convention cadre, selon le même format que les conventions avec le Conservatoire.**

## **ARTICLE 7 - LES MODALITÉS D'INTERVENTION DE L'EPF DANS LE CADRE DE CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES**

Dans le cadre de chaque convention opérationnelle, l'EPF réalisera, au bénéfice des projets, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment

- ✓ Des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption par délégation le cas échéant du DPENS et d'expropriation
- ✓ Des travaux de démolition-dépollution
- ✓ L'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions
- ✓ La gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités
- ✓ Le cas échéant, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations

Les accords sur l'engagement de ces différentes démarches, et notamment l'engagement de DUP et de la procédure d'expropriation, seront donnés directement par le Conservatoire du littoral.

## **ARTICLE 8 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- ✓ Veille foncière, partage d'information et accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- ✓ Echange d'information et de conseils sur les procédures et les évolutions juridiques et administratives des procédures foncières
- ✓ Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- ✓ Portage foncier pour les opérations répondant aux objectifs communs à travers des conventions opérationnelles.
- ✓ Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- ✓ Accompagner le Conservatoire du littoral et les communes dans leurs démarches de projet
- ✓ Développer un partenariat avec les collectivités pour mener des procédures foncières (par exemple appréhension de bien vacants et sans maître, ...) en complémentarité de ses interventions au bénéfice du Conservatoire du littoral et sur ses périmètres d'intervention.

## **ARTICLE 9 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. Le Conservatoire du littoral s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention. Ces conventions opérationnelles individuelles et propre au site concerné par les opérations identifiées préciseront la nature de l'opération foncière, les modalités techniques, juridiques et financières d'intervention de l'EPF ainsi que les modalités de portage, de rachat des biens et les conditions de fin de partage. Ces conventions pourront être signées par les collectivités locales et également être multipartites.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont le Conservatoire du littoral sera signataire.

### **Modalités d'acquisitions :**

Les acquisitions pourront se faire par négociation amiables, exercice d'un droit de préemption ou de priorité (sur délégation du titulaire de ce droit), par expropriation et par tout autre moyen légal.

Concernant les droits de préemption, le Conservatoire du littoral n'ayant pas mis en place de zones de préemption propres sur le périmètre sur le département de Charente-Maritime, il dispose du droit de préemption mis en place par le Département au titre des espaces naturels sensibles dont il n'est pas titulaire du droit. Aussi, le Conservatoire s'engage à effectuer auprès de ce titulaire les démarches pour qu'il délègue son droit à l'EPF de manière localisée ou à l'occasion de l'aliénation des biens compris dans le périmètre d'intervention concerné, si une préemption s'avère nécessaire et possible.

Concernant le montage des dossiers d'expropriation, ceux-ci se feront avec l'appui du Conservatoire du littoral,

### **Modalité de portage :**

La durée de portage des biens acquis pour le compte du Conservatoire sera déterminée dans chaque convention opérationnelle et ne pourra excéder la durée de la convention opérationnelle signée pour chaque opération. Le Conservatoire s'engage à racheter les parcelles concernées à l'EPF dans les délais et les modalités financières précisées dans chaque convention opérationnelle.

Durant le portage, les biens seront remis en gestion par l'EPF au Conservatoire du littoral ou à tout autre organisme signataire de la convention opérationnelle, au besoin après sécurisation. La responsabilité et l'entretien des biens portés seront assumés par le Conservatoire ou l'autre organisme signataire.

## **ARTICLE 10. —DUREE**

La présente convention cadre entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2021.

Une réunion de concertation annuelle permettra de procéder à la programmation et la validation des objectifs et opérations à mener, ainsi qu'à établir un bilan et suivi des opérations réalisées et en cours.

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant avec l'accord des deux parties.

Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention d'objectifs, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

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

Le Conservatoire du littoral  
représenté par sa Directrice,

L'Établissement public foncier  
de Poitou-Charentes,  
représenté par son Directeur général,

**Odile GAUTHIER**

**Philippe GRALL**

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-03-13-009

CA 2017-04 Approbation du projet : Convention relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême et l'EPF (16)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 février 2017

### Délibération n° CA-2017- 4

**Approbation du projet : Convention relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême 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.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême 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 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

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 relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême et l'EPF (16)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** requalification de friches industrielles et d'activités

Dans la perspective de développer de nouveaux usages sur des fonciers urbains sur lesquels les projets ne peuvent émerger des projets en l'état, la Ville et l'Agglomération de GrandAngoulême souhaitent en partenariat avec l'Etablissement public Foncier de Poitou-Charentes (EPF) créer des conditions favorables d'accueil d'activités nouvelles sur des fonciers aujourd'hui bien desservis sur le territoire mais en l'état très dégradés.

Ce projet repose sur la reconquête de plusieurs friches principalement orientée vers les activités économiques.

Dans le prolongement d'une convention stratégiques signée entre l'EPF et GrandAngoulême et visant un certain nombre de friches à des fins de développement économique, de cette volonté de redynamisation, la Ville d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême ont décidé de traduire cette dynamique de réinvestissement de fonciers délaissés dans la ville d'Angoulême à travers un outil opérationnel. C'est aujourd'hui l'objet de ce nouveau partenariat.

Deux sites sont pour cela identifiés, à savoir l'ancien site de la SAFT et le site des Chais Montaigne. Ces deux sites représentent un potentiel important pour le développement urbain, et pour renforcer des fonctions de loisir, d'équipements sportifs, et de logements nécessaires à la redynamisation d'Angoulême. Un périmètre d'étude pourra également être défini à l'avenir pour observer les différentes opportunités foncières en matière de friche.

**-Montant :** 2 500 000 €

**-Echéance :** au 31 décembre 2020

#### **-Périmètres :**

Périmètre d'études : sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre n'est pas présent pour la présente convention mais pourrait être employé ultérieurement.

Périmètre de réalisation : deux sites sont identifiés

Site 1 : Ancien site SAFT à Angoulême

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandea) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain à dominante habitat pourrait y être réalisée.

Site 2: Chais Montaigne :

Il s'agit d'une emprise de 43 829 m<sup>2</sup> dans un état très dégradé située rue de Montaigne à proximité du quartier Sillac, du golf et de la Rue de Bordeaux. Ce site menace ruine et n'est pas sécurisé. Il pourrait potentiellement être démoli pour permettre la sortie d'un projet de développement local.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-17-...  
RELATIVE A LA REQUALIFICATION  
DES FRICHES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES  
A ANGOULEME

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULEME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

**La Ville d'Angoulême**, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville – CS 42216 - représentée par son maire, Xavier BONNEFONT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

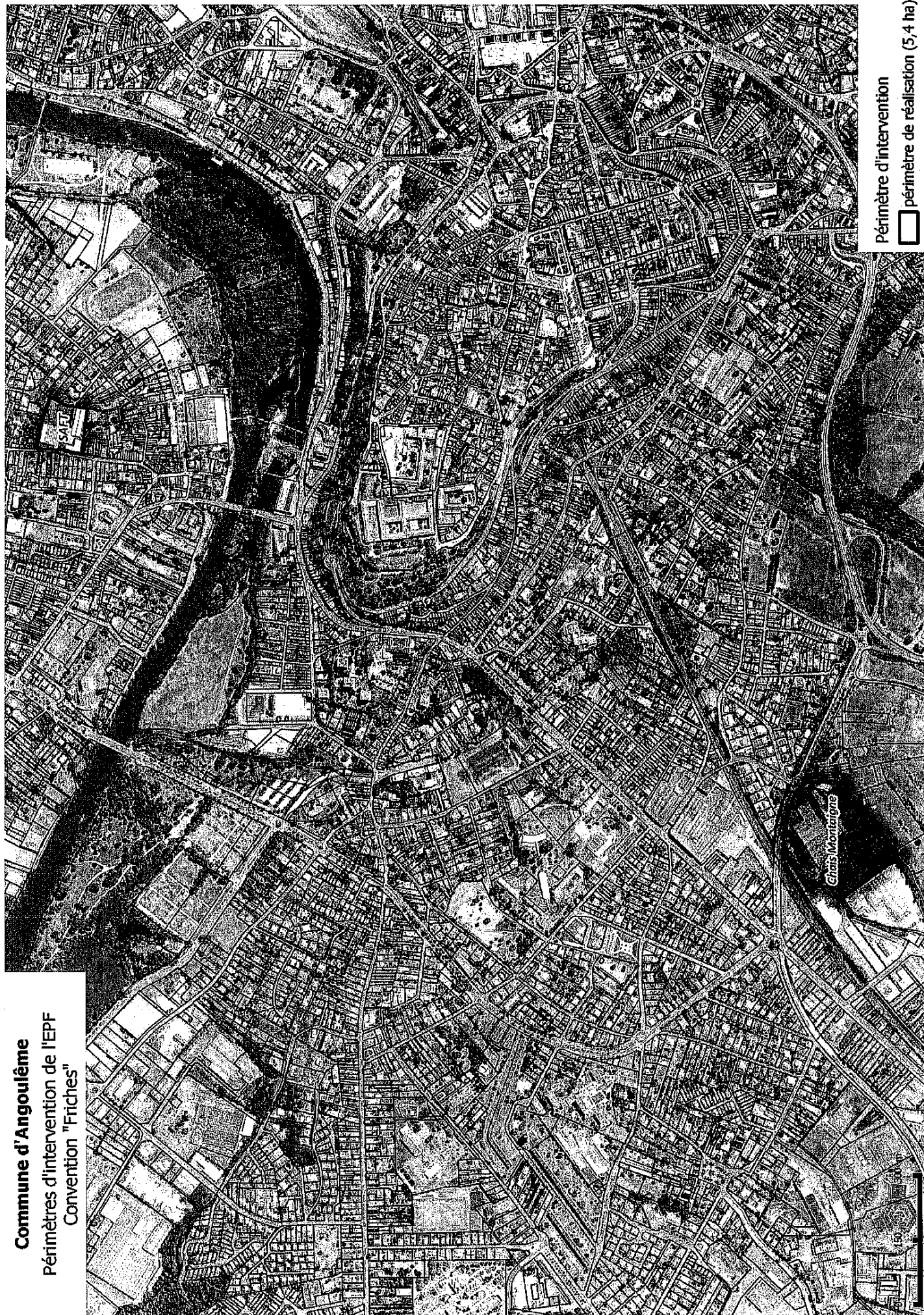
**La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey adresse représentée par, son Président, Jean-François DAURE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,  
Ci-après dénommée « **L'agglomération** » ;

d'une part,

et

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA 2017-..... en date du 28 février 2017,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



**Commune d'Angoulême**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention "Friches"

Périmètre d'intervention



□ périmètre de réalisation (5,4 ha)

**Commune d'Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention "Friches" - site de Chais Montaigne



Périmètre d'intervention  
□ périmètre de réalisation (4,3 ha)



**Commune d'Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention "Friches" - site de la SAFT

Périmètre d'intervention  
□ périmètre de réalisation (1 ha)

## PRÉAMBULE

Dans la perspective de développer de nouveaux usages sur des fonciers urbains sur lesquels les projets ne peuvent émerger des projets en l'état, la Ville et l'Agglomération de GrandAngoulême souhaitent en partenariat avec l'Etablissement public Foncier de Poitou-Charentes (EPF) créer des conditions favorables d'accueil d'activités nouvelles sur des fonciers aujourd'hui bien desservis sur le territoire mais en l'état très dégradés.

Ce projet repose sur la reconquête de plusieurs friches principalement orientée vers les activités économiques.

Dans le prolongement d'une convention stratégiques signée entre l'EPF et GrandAngoulême et visant un certain nombre de friches à des fins de développement économique, de cette volonté de redynamisation, la Ville d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême ont décidé de traduire cette dynamique de réinvestissement de fonciers délaissés dans la ville d'Angoulême à travers un outil opérationnel. C'est aujourd'hui l'objet de ce nouveau partenariat.

Deux sites sont pour cela identifiés, à savoir l'ancien site de la SAFT et le site des Chais Montaigne. Ces deux sites représentent un potentiel important pour le développement urbain, et pour renforcer des fonctions de loisir, d'équipements sportifs, et de logements nécessaires à la redynamisation d'Angoulême. Un périmètre d'étude pourra également être défini à l'avenir pour observer les différentes opportunités foncières en matière de friche.

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

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

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

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

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



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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte 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 l'Agglomération et 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, l'Agglomération et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité, l'Agglomération et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF, de la Collectivité et de l'Agglomération, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville d'Angoulême et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Ville d'Angoulême 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 en référence à la convention relative au développement économique et au traitement des friches d'activités, n°16-15-004, signée le 24/12/2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25/06/2015 et du conseil d'administration de l'EPF du 17/03/2015, ainsi que la délibération 2016.10.310 du conseil communautaire du 6/10/2016 portant sur l'avenant n°2 signé le 8/11/2016

Ainsi que de la convention cadre relative à la mise en œuvre du volet foncier de la politique de l'habitat, n°16-14-002, signée le 03/10/2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/06/2014 et du conseil d'administration du 10/06/2014.

Cette convention a été signée dans le cadre de la mise en œuvre des compétences communautaires, générant de nouveaux enjeux fonciers sur le territoire, notamment en termes d'aménagement de l'espace communautaire, de développement économique, d'équilibre social de l'habitat et de protection de l'environnement. L'agglomération a donc requis l'intervention foncière de l'EPF PC pour l'accompagnement de ses différents projets urbains participant à la mise en œuvre des documents cadres adoptés par son conseil communautaire ou en cours d'élaboration : PLH ; projet de PDU ; projet de SCOT ; projet de Schéma de Développement économique.

À ce titre, la Collectivité accepte l'ensemble des dispositions prévues dans la présente et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la présente 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 l'annexe 1 jointe à la présente convention [règlement d'intervention].

### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active pourra être engagée**

Ce périmètre n'est pas présent pour la présente convention mais pourrait être employé ultérieurement.

Sur ce type de périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche proactive 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 le cas échéant.

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

#### **Site 1 : Ancien site SAFT à Angoulême**

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandeau) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain à dominante habitat pourrait y être réalisée.

#### **Site 2: Chais Montaigne :**

Il s'agit d'une emprise de 43 829 m<sup>2</sup> dans un état très dégradé située rue de Montaigne à proximité du quartier Sillac, du golf et de la Rue de Bordeaux. Ce site menace ruine et n'est pas sécurisé. Il pourrait potentiellement être démolé pour permettre la sortie d'un projet de développement local.

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

La Ville d'Angoulême souhaite engager un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir les friches et les bâtiments à enjeux actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la Ville et son rayonnement économique, patrimonial et culturel.

L'absence de projet émergeant sur ce site depuis 10 ans, situé stratégiquement dans sur le territoire communal, et son état extrêmement dégradé conduisent la Collectivité à engager une démarche de reconquête et de requalification de ce site avec l'appui de l'EPF.

Pour réaliser un aménagement public d'intérêt général à destination de fonctions telles que le loisir, le sport, le logement et l'activité commerciale, la Collectivité envisage donc l'acquisition foncière de cette parcelle, par le biais d'une déclaration d'utilité publique le cas échéant en cas d'échec des négociations amiables.

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 MILLIONS CINT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (2 500 000) € 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 engagés lors du portage et des études.

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

Cette convention sera échue au 31 décembre 2020.

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

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.

### **ARTICLE 5. – RESPONSABILITE DU PILOTAGE**

Le pilotage sera assuré par le Maire d'Angoulême. Celui-ci valide les décisions de l'EPF, en pleine coordination avec le Président de GrandAngoulême.

Pout toute acquisition, l'EPF sollicitera néanmoins un accord conjoint de Ville d'Angoulême et de GrandAngoulême .

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

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire,

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

**Xavier BONNEFONT**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération  
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 : Règlement d'intervention EPF