



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2017-058

PUBLIÉ LE 4 MAI 2017

Sommaire

ARS

R75-2017-04-24-004 - Liste des renouvellements tacites d'autorisations d'activités de soins intervenus au 20 avril 2017 (3 pages) Page 4

ARS ALPC

R75-2017-04-27-010 - Décision portant refus d'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent sur le site de la Clinique Pasteur à Royan délivrée à la SA Clinique Pasteur (17) (4 pages) Page 8

R75-2017-04-27-005 - Décision portant refus d'autorisation d'installation d'un appareil de tomographie à émission de positons couplé à un scanner sur le site de la Polyclinique Francheville délivrée à la SA Polyclinique Francheville (24) (4 pages) Page 13

R75-2017-04-27-009 - Décision portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, dans les locaux de la Polyclinique de Poitiers délivrée à la SAS "Scanner - IRM Poitou-Charentes" (86) (4 pages) Page 18

R75-2017-04-27-006 - Décision portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, dans les locaux du Centre Hospitalier de Rochefort délivrée au GCS Imagerie de Rochefort (17) (4 pages) Page 23

R75-2017-04-27-008 - Décision portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, dans les locaux du Centre Hospitalier de Saintonge délivrée au GIE IRM de Saintonge (17) (4 pages) Page 28

R75-2017-04-27-007 - Décision portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, sur le site du Centre Hospitalier de Royan délivrée au GIE du Pays Royannais (17) (4 pages) Page 33

R75-2017-04-27-004 - Décision portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un scanographe avec changement d'appareil, dans les locaux du Centre Hospitalier de Rochefort délivrée au GCS Imagerie de Rochefort (17) (4 pages) Page 38

COUR D'APPEL DE POITIERS

R75-2017-03-30-004 - décision portant délégation de signature (5 pages) Page 43

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-04-27-011 - B 2017-22 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17) (33 pages) Page 49

R75-2017-04-27-012 - B 2017-23 Approbation du projet : Convention en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements avec la Commune de Grézac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17) (13 pages) Page 83

R75-2017-04-27-013 - B 2017-24 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°CCA 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79) (20 pages)	Page 97
R75-2017-04-27-014 - B 2017-25 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°CP 79-14-035 entre la commune de La Mothe-Saint-Heray et l'EPF (79) (24 pages)	Page 118
R75-2017-04-27-015 - B 2017-26 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Ruelle sur Touvre, la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême et l'EPF (16) (12 pages)	Page 143

ARS

R75-2017-04-24-004

Liste des renouvellements tacites d'autorisations d'activités
de soins intervenus au 20 avril 2017

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

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

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

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la liste des renouvellements tacites d'autorisation des activités de soins/équipements matériels lourds intervenus au 20 avril 2017 pour les départements de la CHARENTE, de la CHARENTE-MARITIME, de la GIRONDE, des PYRENEES-ATLANTIQUES et de la VIENNE.

Fait à Bordeaux, le **24 AVR. 2017**

Le Directeur général de l'Agence
régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,
de l'Agence régionale
de santé Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,
Le Directeur de l'offre de soins
et de l'autonomie

Nicolas PORTOLAN

RENOUVELLEMENTS TACITES D'AUTORISATION INTERVENUS AU 20 AVRIL 2017

~ ~ ~

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

L'autorisation d'exercer l'activité de soins de diagnostic prénatal – modalité : analyses de biochimie, y compris les analyses portant sur les marqueurs sériques maternels, accordée à la SELARL AX BIO OCEAN – 31 avenue des Allées Paulmy à Bayonne - est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à compter du 11 février 2018 pour une durée de cinq ans.

n° FINESS de l'entité juridique : 64 001 567 3

n° FINESS de l'établissement : 64 001569 9

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

. L'autorisation d'exercer l'activité de soins d'examen des caractéristiques génétiques d'une personne ou son identification par empreintes génétiques à des fins médicales – modalités : analyses de cytogénétique, y compris les analyses de cytogénétique moléculaire et analyses de génétique moléculaire, accordée au centre hospitalier universitaire de Bordeaux, est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à compter du 28 février 2018 pour une durée de cinq ans.

n° FINESS de l'entité juridique : 33 078 119 6

n° FINESS de l'établissement : 33 078 136 0

. L'autorisation accordée à la maison de santé Marie-Galène d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation spécialisés/affections de la personne âgée polypathologique, dépendante ou à risque de dépendance est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à compter du 15 mars 2018 pour une durée de cinq ans.

n° FINESS de l'entité juridique : 33 078 034 7

n° FINESS de l'établissement : 33 000 021 7

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

L'autorisation accordée au groupe hospitalier de La Rochelle-Ré-Aunis d'exercer l'activité de soins de gynécologie-obstétrique en hospitalisation complète sur le site de La Rochelle est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à compter du 21 mars 2018 pour une durée de cinq ans.

n° FINESS de l'entité juridique : 17 002 419 4

n° FINESS de l'établissement : 17 000 008 7

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

L'autorisation accordée au centre hospitalier d'Angoulême d'exercer l'activité de soins de gynécologie-obstétrique en hospitalisation complète est tacitement renouvelée.

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

n° FINESS de l'entité juridique : 16 000 045 1

n° FINESS de l'établissement : 16 000 025 3

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

L'autorisation accordée au groupe hospitalier Nord-Vienne d'exercer l'activité de soins de gynécologie-obstétrique en hospitalisation complète sur le site de Châtelleraut est tacitement renouvelée.

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

n° FINESS de l'entité juridique : 86 001 338 2

n° FINESS de l'établissement : 86 000 002 5

ARS ALPC

R75-2017-04-27-010

Décision portant refus d'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent sur le site de la Clinique Pasteur à Royan délivrée à la SA Clinique Pasteur (17)

Décision n° 2017-053 du 27 AVR. 2017.

*Portant refus d'autorisation d'exploiter un appareil
d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent
sur le site de la clinique Pasteur
222, avenue de Rochefort, 17201 ROYAN CEDEX*

Délivrée à la SA Clinique Pasteur (17)

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, et R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations, et son article D. 1432-38 relatif aux missions de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

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

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

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

VU la décision portant délégation permanente de signature du 14 avril 2017,

VU l'arrêté du 16 décembre 2015 de Monsieur le Directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation des soins (SROS) de la région Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt de demandes d'autorisations et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en date du 5 août 2016, relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins et d'équipement matériel lourd relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,

VU la demande présentée par le représentant légal de la société anonyme (SA) Clinique Pasteur, sise dans les locaux de la clinique Pasteur, 222, avenue de Rochefort, 17201 ROYAN CEDEX, sollicitant l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent sur le site précité,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie, dans sa séance du 7 avril 2017,

CONSIDERANT que les deux implantations d'IRM (une IRM polyvalente et une IRM spécialisée ou dédiée) prévues par le SROS de la région Poitou-Charentes sur les sites de proximité du territoire de Charente-Maritime Sud et Est ont déjà fait l'objet d'autorisations,

CONSIDERANT qu'aucune autre implantation d'IRM polyvalente n'est ainsi disponible à ce jour sur ces sites de proximité,

CONSIDERANT que la demande n'est dès lors pas compatible avec les objectifs du SROS,

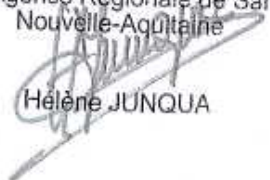
D E C I D E

ARTICLE 1^{er} : L'autorisation prévue à l'article L. 6122-1 du code de la santé publique est refusée à la société anonyme (SA) Clinique Pasteur, sise dans les locaux de la clinique Pasteur, 222, avenue de Rochefort, 17201 ROYAN CEDEX, en vue d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent sur le site précité.

ARTICLE 2 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 3 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 27 AVR. 2017
La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine


Hélène JUNQUA

ARS ALPC

R75-2017-04-27-005

Décision portant refus d'autorisation d'installation d'un
appareil de tomographie à émission de positons couplé à
un scanner sur le site de la Polyclinique Francheville
délivrée à la SA Polyclinique Francheville (24)

Portant refus d'autorisation d'installation d'un appareil de tomographie à émission de positons couplé à un scanner sur le site de la Polyclinique Francheville

délivrée à la SA Polyclinique Francheville (24)

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, et R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations, et son article D. 1432-38 relatif aux missions de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

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

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

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

VU la décision portant délégation permanente de signature du 14 avril 2017,

VU l'arrêté du 16 décembre 2015 de Monsieur le Directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes;

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt de demandes d'autorisations et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en date du 5 août 2016, relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins et d'équipement matériel lourd relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,

VU la demande présentée par le représentant légal de la SA Polyclinique Francheville, 34 boulevard de Vésone, 24000 PERIGUEUX, en vue de l'installation d'un appareil de tomographie à émission de positons couplé à un scanner (tep Scan) sur le site de la Polyclinique Francheville, 34 boulevard de Vésone, 24000 PERIGUEUX,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie, dans sa séance du 7 avril 2017,

CONSIDERANT que le Schéma régional d'organisation des soins – Projet régional de santé d'Aquitaine (SROS-PRS) 2012-2016 / chapitre 13 : « *Imagerie médicale* », prévoit, à partir de 2015, pour le territoire de santé de la Dordogne, une implantation de tomographe à émission de positons (TEP),

CONSIDERANT que le Schéma régional d'organisation des soins – Projet régional de santé d'Aquitaine (SROS-PRS) 2012-2016 / chapitre 13 : « *Imagerie médicale* », fixe les objectifs suivants :

- Objectif 1 : « *répondre aux besoins en privilégiant les matériels non irradiants et en optimisant leur utilisation* »,

Pour les TEP : « *la progression du nombre d'équipements doit se faire au regard du respect de l'équilibre territorial, du plateau technique disponible (notamment deux gamma caméras opérationnelles), des délais de rendez-vous, des besoins de la population, de l'augmentation des indications et des compétences médicales et non médicales disponibles* »,

- Objectif 3 : « *privilégier les implantations d'équipements matériels lourds dans le cadre de plateaux techniques d'imagerie médicale mutualisés à vocation territoriale* » ; qu'ainsi la recherche de coopération et de mutualisation entre les acteurs d'un même bassin de santé est l'un des critères de sélection des dossiers de demande d'autorisation,

CONSIDERANT que le Schéma régional d'organisation des soins – Projet régional de santé d'Aquitaine (SROS-PRS) 2012-2016 / chapitre 11 : « *Traitement du cancer* », fixe comme objectif l'optimisation du délai du rendez-vous pour l'accès aux examens d'imagerie nécessaires pendant les phases de dépistage, de diagnostic et de traitement du cancer,

CONSIDERANT que toutefois, la SA Polyclinique Francheville, qui dispose d'un plateau technique comprenant 2 IRM, 2 scanners, 2 accélérateurs de particules et 2 caméras à scintillation, ne présente pas, dans sa demande d'autorisation, de projet de coopération formalisé avec les autres établissements de santé du territoire de santé de la Dordogne, tant à l'échelle départementale qu'à l'échelle locale ; qu'elle ne présente également pas de projet formalisé de plateau d'imagerie mutualisé entre l'ensemble des acteurs publics et privés,

CONSIDERANT qu'ainsi, faute d'éléments tangibles de coopération produits par la SA Polyclinique Francheville avec les autres établissements de santé du territoire de santé de la de Dordogne, et notamment avec l'établissement de recours départemental, la présente demande d'autorisation d'installation d'un appareil de tomographie à émission de positons couplé à un scan, ne peut avoir une suite favorable,

DECIDE

ARTICLE PREMIER – L'autorisation, prévue à l'article L 6122-1 du Code de la santé publique, est, sur le fondement de l'article R. 6122-34 du code de la santé publique, **refusée** à la SA Polyclinique Francheville, 34 Boulevard de Vésone, 24000 PERIGUEUX en vue de l'installation d'un appareil de tomographie à émission de positons couplé à un scan.

ARTICLE 2- Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 3 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 27 AVR. 2017

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

FRANCO
FRANCESCO
FRANCO

ARS ALPC

R75-2017-04-27-009

Décision portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, dans les locaux de la Polyclinique de Poitiers délivrée à la SAS "Scanner - IRM Poitou-Charentes" (86)

*Portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un
appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM)
polyvalent avec changement d'appareil,
dans les locaux de la Polyclinique de Poitiers
1, rue de la Providence, 86000 POITIERS*

**Délivrée à la SAS "Scanner - IRM Poitou-Charentes"
(86)**

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, et R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations, et son article D. 1432-38 relatif aux missions de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

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

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

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

VU la décision portant délégation permanente de signature du 14 avril 2017,

VU l'arrêté du 16 décembre 2015 de Monsieur le Directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt de demandes d'autorisations et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en date du 5 août 2016, relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins et d'équipement matériel lourd relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,

VU la demande, présentée par le représentant légal de la société par actions simplifiée (SAS) "Scanner - IRM Poitou-Charentes", sise 4 rue Eugène Chevreul, Pôle république 2, 86000 POITIERS, sollicitant le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, dans les locaux de la Polyclinique de Poitiers, 1 rue de la Providence, 86000 POITIERS,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie, dans sa séance du 10 mars 2017,

CONSIDERANT que s'agissant du renouvellement de l'autorisation d'exploiter une IRM et de son remplacement par un nouvel appareil, la demande est sans incidence sur le bilan quantifié de l'offre de soins en nombre d'implantations et en nombre d'appareils,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage à maintenir les conditions d'implantation des activités de soins et des équipements matériels lourds ainsi que les conditions techniques de fonctionnement fixées en application des articles L. 6123-1 et L. 6124-1 du code de la santé publique, et à maintenir les autres caractéristiques du projet après l'autorisation ou le renouvellement de celle-ci,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage sur le montant des dépenses à la charge de l'assurance maladie ou le volume d'activité, en application de l'article L. 6122-5,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent, avec changement d'appareil, sur le site de la Polyclinique de Poitiers, 1 rue de la Providence, 86000 POITIERS, est accordé à la société par actions simplifiée (SAS) "Scanner - IRM Poitou-Charentes", sise 4 rue Eugène Chevreul, Pôle république 2, 86000 POITIERS.

N° FINESS de l'entité juridique : 860786151

N° FINESS du lieu d'implantation de l'appareil : 860006568

ARTICLE 2 – L'autorisation est réputée caduque si l'opération n'a pas fait l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision et n'est pas achevée dans un délai de quatre ans après cette notification.

ARTICLE 3 - La mise en service du nouvel appareil devra être déclarée sans délai au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du code de la santé publique.

ARTICLE 4 - La durée de validité de l'autorisation est fixée à 5 ans à compter de la date de réception de la déclaration de mise en service du nouvel appareil, faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 5 - La visite de conformité, prévue à l'article D. 6122-38 du code de la santé publique, a lieu dans un délai de 6 mois suivant la réception de la déclaration de mise en service faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 6 - Cette autorisation vaut de plein droit autorisation de fonctionner et de dispenser des soins remboursables aux assurés sociaux par application de l'article L.162-21 du code de la sécurité sociale.

ARTICLE 7 - L'autorisation de remplacement d'appareil est subordonnée à la mise hors service de l'ancien équipement.

ARTICLE 8 - L'autorisation de remplacement d'un équipement matériel lourd accordée est valable exclusivement pour un appareil dont les caractéristiques et l'implantation sont strictement conformes au projet prévu au dossier. Toute modification portant soit sur l'appareil, soit sur les conditions d'exploitation, sera subordonnée à la délivrance d'une nouvelle décision.

ARTICLE 9 - L'établissement devra produire les résultats de l'évaluation de l'activité et du fonctionnement de l'appareil concerné par la présente autorisation 14 mois avant la date d'échéance de l'autorisation.

ARTICLE 10 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 11 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 27 AVR. 2017

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

ARS ALPC

R75-2017-04-27-006

Décision portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, dans les locaux du Centre Hospitalier de Rochefort délivrée au GCS Imagerie de Rochefort (17)

*Portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un
appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM)
polyvalent avec changement d'appareil,
dans les locaux du Centre hospitalier de Rochefort,
1 avenue de Bélignon, BP 30009 17031 ROCHEFORT*

Délivrée au GCS Imagerie de Rochefort (17)

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, et R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations, et son article D. 1432-38 relatif aux missions de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

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

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

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

VU la décision portant délégation permanente de signature du 14 avril 2017,

VU l'arrêté du 16 décembre 2015 de Monsieur le Directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt de demandes d'autorisations et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en date du 5 août 2016, relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins et d'équipement matériel lourd relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,

VU la demande présentée par le représentant légal du groupement de coopération sanitaire (GCS) Imagerie de Rochefort, sis dans les locaux du centre hospitalier de Rochefort, 1 avenue de Bélignon, BP 30009, 17031 ROCHEFORT, sollicitant le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, sur le site précité,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie, dans sa séance du 10 mars 2017,

CONSIDERANT que s'agissant du renouvellement de l'autorisation d'exploiter une IRM et de son remplacement par un nouvel appareil, la demande est sans incidence sur le bilan quantifié de l'offre de soins en nombre d'implantations et en nombre d'appareils,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage à maintenir les conditions d'implantation des activités de soins et des équipements matériels lourds ainsi que les conditions techniques de fonctionnement fixées en application des articles L. 6123-1 et L. 6124-1 du code de la santé publique, et à maintenir les autres caractéristiques du projet après l'autorisation ou le renouvellement de celle-ci,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage sur le montant des dépenses à la charge de l'assurance maladie ou le volume d'activité, en application de l'article L. 6122-5,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent, avec changement d'appareil, sur le site du Centre hospitalier de Rochefort, 1 avenue de Bélignon, BP 30009, 17031 ROCHEFORT, est accordé au groupement de coopération sanitaire (GCS) Imagerie de Rochefort.

N° FINESS de l'entité juridique : 170022487

N° FINESS du lieu d'implantation de l'appareil : 170022495

ARTICLE 2 – L'autorisation est réputée caduque si l'opération n'a pas fait l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision et n'est pas achevée dans un délai de quatre ans après cette notification.

ARTICLE 3 - La mise en service du nouvel appareil devra être déclarée sans délai au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du code de la santé publique.

ARTICLE 4 - La durée de validité de l'autorisation est fixée à 5 ans à compter de la date de réception de la déclaration de mise en service du nouvel appareil, faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 5 - La visite de conformité, prévue à l'article D. 6122-38 du code de la santé publique, a lieu dans un délai de 6 mois suivant la réception de la déclaration de mise en service faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 6 - Cette autorisation vaut de plein droit autorisation de fonctionner et de dispenser des soins remboursables aux assurés sociaux par application de l'article L.162-21 du code de la sécurité sociale.

ARTICLE 7 - L'autorisation de remplacement d'appareil est subordonnée à la mise hors service de l'ancien équipement.

ARTICLE 8 - L'autorisation de remplacement d'un équipement matériel lourd accordée est valable exclusivement pour un appareil dont les caractéristiques et l'implantation sont strictement conformes au projet prévu au dossier. Toute modification portant soit sur l'appareil, soit sur les conditions d'exploitation, sera subordonnée à la délivrance d'une nouvelle décision.

ARTICLE 9 - L'établissement devra produire les résultats de l'évaluation de l'activité et du fonctionnement de l'appareil concerné par la présente autorisation 14 mois avant la date d'échéance de l'autorisation.

ARTICLE 10 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 11 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 27 AVR. 2017

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

ARS ALPC

R75-2017-04-27-008

Décision portant renouvellement de l'autorisation
d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance
magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil,
dans les locaux du Centre Hospitalier de Saintonge
délivrée au GIE IRM de Saintonge (17)

Décision n° 2017-051 du 27 AVR. 2017

*Portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un
appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM)
polyvalent avec changement d'appareil,
dans les locaux du centre hospitalier de Saintonge
11 Boulevard Ambroise Paré
17108 SAINTES CEDEX*

Délivrée au GIE IRM de Saintonge (17)

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, et R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations, et son article D. 1432-38 relatif aux missions de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

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

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

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

VU la décision portant délégation permanente de signature du 14 avril 2017,

VU l'arrêté du 16 décembre 2015 de Monsieur le Directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt de demandes d'autorisations et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en date du 5 août 2016, relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins et d'équipement matériel lourd relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,

VU la demande présentée par le représentant légal du groupement d'intérêt économique (GIE) IRM de Saintonge, sis dans des locaux du centre hospitalier de Saintonge, 11 Boulevard Ambroise Paré, 17108 SAINTES CEDEX, sollicitant le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, sur le site précité,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie, dans sa séance du 10 mars 2017,

CONSIDERANT que s'agissant du renouvellement de l'autorisation d'exploiter une IRM et de son remplacement par un nouvel appareil, la demande est sans incidence sur le bilan quantifié de l'offre de soins en nombre d'implantations et en nombre d'appareils,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage à maintenir les conditions d'implantation des activités de soins et des équipements matériels lourds ainsi que les conditions techniques de fonctionnement fixées en application des articles L. 6123-1 et L. 6124-1 du code de la santé publique, et à maintenir les autres caractéristiques du projet après l'autorisation ou le renouvellement de celle-ci,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage sur le montant des dépenses à la charge de l'assurance maladie ou le volume d'activité, en application de l'article L. 6122-5,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent, avec changement d'appareil, sur le site du centre hospitalier de Saintonge, 11 Boulevard Ambroise Paré, 17108 SAINTES CEDEX, est accordé au groupement d'intérêt économique (GIE) IRM de Saintonge.

N° FINESS de l'entité juridique : 170780175

N° FINESS du lieu d'implantation de l'appareil : 170020127

ARTICLE 2 – L'autorisation est réputée caduque si l'opération n'a pas fait l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision et n'est pas achevée dans un délai de quatre ans après cette notification.

ARTICLE 3 - La mise en service du nouvel appareil devra être déclarée sans délai au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du code de la santé publique.

ARTICLE 4 - La durée de validité de l'autorisation est fixée à 5 ans à compter de la date de réception de la déclaration de mise en service du nouvel appareil, faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 5 - La visite de conformité, prévue à l'article D. 6122-38 du code de la santé publique, a lieu dans un délai de 6 mois suivant la réception de la déclaration de mise en service faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 6 – Cette autorisation vaut de plein droit autorisation de fonctionner et de dispenser des soins remboursables aux assurés sociaux par application de l'article L.162-21 du code de la sécurité sociale.

ARTICLE 7 – L'autorisation de remplacement d'appareil est subordonnée à la mise hors service de l'ancien équipement.

ARTICLE 8 – L'autorisation de remplacement d'un équipement matériel lourd accordée est valable exclusivement pour un appareil dont les caractéristiques et l'implantation sont strictement conformes au projet prévu au dossier. Toute modification portant soit sur l'appareil, soit sur les conditions d'exploitation, sera subordonnée à la délivrance d'une nouvelle décision.

ARTICLE 9 - L'établissement devra produire les résultats de l'évaluation de l'activité et du fonctionnement de l'appareil concerné par la présente autorisation 14 mois avant la date d'échéance de l'autorisation.

ARTICLE 10 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 11 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 27 AVR. 2017

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

ARS ALPC

R75-2017-04-27-007

Décision portant renouvellement de l'autorisation
d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance
magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil,
sur le site du Centre Hospitalier de Royan délivrée au GIE
du Pays Royannais (17)

Décision n° 2017-050 du 27 AVR. 2017

*Portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un
appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM)
polyvalent avec changement d'appareil,
sur le site du centre hospitalier de Royan
4, rue Demange, 17640 VAUX-SUR-MER*

Délivrée au GIE du Pays Royannais (17)

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, et R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations, et son article D. 1432-38 relatif aux missions de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

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

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

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

VU la décision portant délégation permanente de signature du 14 avril 2017,

VU l'arrêté du 16 décembre 2015 de Monsieur le Directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt de demandes d'autorisations et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en date du 5 août 2016, relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins et d'équipement matériel lourd relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,

VU la demande, présentée par le représentant légal du groupement d'intérêt économique (GIE) du Pays Royannais, sis dans des locaux du Centre hospitalier de Royan, 4 rue Demange, 17640 VAUX-SUR-MER, sollicitant le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent avec changement d'appareil, sur le site précité,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie, dans sa séance du 10 mars 2017,

CONSIDERANT que s'agissant du renouvellement de l'autorisation d'exploiter une IRM et de son remplacement par un nouvel appareil, la demande est sans incidence sur le bilan quantifié de l'offre de soins en nombre d'implantations et en nombre d'appareils,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage à maintenir les conditions d'implantation des activités de soins et des équipements matériels lourds ainsi que les conditions techniques de fonctionnement fixées en application des articles L. 6123-1 et L. 6124-1 du code de la santé publique, et à maintenir les autres caractéristiques du projet après l'autorisation ou le renouvellement de celle-ci,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage sur le montant des dépenses à la charge de l'assurance maladie ou le volume d'activité, en application de l'article L. 6122-5,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un appareil d'imagerie par résonance magnétique (IRM) polyvalent, avec changement d'appareil, sur le site du centre hospitalier de Royan, 4 rue Demange, 17640 VAUX-SUR-MER, est accordé au groupement d'intérêt économique (GIE) du Pays Royannais.

N° FINESS de l'entité juridique : 170022099

N° FINESS du lieu d'implantation de l'appareil : 170022081

ARTICLE 2 – L'autorisation est réputée caduque si l'opération n'a pas fait l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision et n'est pas achevée dans un délai de quatre ans après cette notification.

ARTICLE 3 - La mise en service du nouvel appareil devra être déclarée sans délai au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du code de la santé publique.

ARTICLE 4 - La durée de validité de l'autorisation est fixée à 5 ans à compter de la date de réception de la déclaration de mise en service du nouvel appareil, faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 5 - La visite de conformité, prévue à l'article D. 6122-38 du code de la santé publique, a lieu dans un délai de 6 mois suivant la réception de la déclaration de mise en service faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 6 – Cette autorisation vaut de plein droit autorisation de fonctionner et de dispenser des soins remboursables aux assurés sociaux par application de l'article L.162-21 du code de la sécurité sociale.

ARTICLE 7 – L'autorisation de remplacement d'appareil est subordonnée à la mise hors service de l'ancien équipement.

ARTICLE 8 – L'autorisation de remplacement d'un équipement matériel lourd accordée est valable exclusivement pour un appareil dont les caractéristiques et l'implantation sont strictement conformes au projet prévu au dossier. Toute modification portant soit sur l'appareil, soit sur les conditions d'exploitation, sera subordonnée à la délivrance d'une nouvelle décision.

ARTICLE 9 - L'établissement devra produire les résultats de l'évaluation de l'activité et du fonctionnement de l'appareil concerné par la présente autorisation 14 mois avant la date d'échéance de l'autorisation.

ARTICLE 10 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 11 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 27 AVR. 2017

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

ARS ALPC

R75-2017-04-27-004

Décision portant renouvellement de l'autorisation
d'exploiter un scanographe avec changement d'appareil,
dans les locaux du Centre Hospitalier de Rochefort
délivrée au GCS Imagerie de Rochefort (17)

*Portant renouvellement de l'autorisation d'exploiter un
scanographe avec changement d'appareil,
dans les locaux du Centre hospitalier de Rochefort,
1 avenue de Bélignon, BP 30009 17031 ROCHEFORT*

Délivrée au GCS Imagerie de Rochefort (17)

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, et R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations, et son article D. 1432-38 relatif aux missions de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

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

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

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

VU la décision portant délégation permanente de signature du 14 avril 2017,

VU l'arrêté du 16 décembre 2015 de Monsieur le Directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt de demandes d'autorisations et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté de Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en date du 5 août 2016, relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins et d'équipement matériel lourd relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,

VU la demande présentée par le représentant légal du groupement de coopération sanitaire (GCS) Imagerie de Rochefort, sis dans les locaux du centre hospitalier de Rochefort, 1 avenue de Bélignon, BP 30009, 17031 ROCHEFORT, sollicitant le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un scanographe avec changement d'appareil, sur le site précité,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie, dans sa séance du 3 février 2017,

CONSIDERANT que s'agissant du renouvellement de l'autorisation d'exploiter un scanographe et de son remplacement par un nouvel appareil, la demande est sans incidence sur le bilan quantifié de l'offre de soins en nombre d'implantations et en nombre d'appareils,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage à maintenir les conditions d'implantation des activités de soins et des équipements matériels lourds ainsi que les conditions techniques de fonctionnement fixées en application des articles L. 6123-1 et L. 6124-1 du code de la santé publique, et à maintenir les autres caractéristiques du projet après l'autorisation ou le renouvellement de celle-ci,

CONSIDERANT que le demandeur s'engage sur le montant des dépenses à la charge de l'assurance maladie ou le volume d'activité, en application de l'article L. 6122-5,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter un scanographe, avec changement d'appareil, sur le site du Centre hospitalier de Rochefort, 1 avenue de Bélignon, BP 30009, 17031 ROCHEFORT, est accordé au groupement de coopération sanitaire (GCS) Imagerie de Rochefort.

N° FINESS de l'entité juridique : 170022487

N° FINESS du lieu d'implantation de l'appareil : 170022495

ARTICLE 2 – L'autorisation est réputée caduque si l'opération n'a pas fait l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision et n'est pas achevée dans un délai de quatre ans après cette notification.

ARTICLE 3 - La mise en service du nouvel appareil devra être déclarée sans délai au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du code de la santé publique.

Elle ne pourra intervenir que lorsque les résultats du contrôle effectué par l'Autorité de Sûreté Nucléaire auront montré que l'installation satisfait aux règles de sécurité.

ARTICLE 4 - La durée de validité de l'autorisation est fixée à 5 ans à compter de la date de réception de la déclaration de mise en service du nouvel appareil, faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 5 - La visite de conformité, prévue à l'article D. 6122-38 du code de la santé publique, a lieu dans un délai de 6 mois suivant la réception de la déclaration de mise en service faite par le titulaire au Directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine Nouvelle-Aquitaine,

ARTICLE 6 - Cette autorisation vaut de plein droit autorisation de fonctionner et de dispenser des soins remboursables aux assurés sociaux par application de l'article L.162-21 du code de la sécurité sociale.

ARTICLE 7 - L'autorisation de remplacement d'appareil est subordonnée à la mise hors service de l'ancien équipement.

ARTICLE 8 - L'autorisation de remplacement d'un équipement matériel lourd accordée est valable exclusivement pour un appareil dont les caractéristiques et l'implantation sont strictement conformes au projet prévu au dossier. Toute modification portant soit sur l'appareil, soit sur les conditions d'exploitation, sera subordonnée à la délivrance d'une nouvelle décision.

ARTICLE 9 - L'établissement devra produire les résultats de l'évaluation de l'activité et du fonctionnement de l'appareil concerné par la présente autorisation 14 mois avant la date d'échéance de l'autorisation.

ARTICLE 10 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 11 - La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 27 AVR. 2017

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

COUR D'APPEL DE POITIERS

R75-2017-03-30-004

décision portant délégation de signature



DÉCISION PORTANT DÉLÉGATION DE SIGNATURE

LE PREMIER PRÉSIDENT DE LA COUR D'APPEL DE POITIERS
et
LE PROCUREUR GÉNÉRAL PRÈS LADITE COUR

Vu le code de l'organisation judiciaire ;

Vu le code des marchés publics ;

Vu la loi organique n° 2001-692 du 1^{er} août 2006 relative aux lois de finances, modifiée par la loi organique n° 2005-779 du 12 juillet 2005 ;

Vu le décret n° 2004-435 du 24 mai 2004 relatif aux compétences en qualité d'ordonnateurs secondaires des premiers présidents et procureurs généraux de cour d'appel ;

Vu le décret n° 2006-806 du 6 juillet 2006 relatif aux compétences dévolues en qualité d'ordonnateurs secondaires des premiers présidents et procureurs généraux de cour d'appel ;

Vu l'arrêté du 10 octobre 2007 fixant le seuil prévu à l'article R. 312-66 du code de l'organisation judiciaire ;

Vu le décret n° 2007-352 du 14 mars 2007 relatif aux services administratifs régionaux ;

Vu le décret n°62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;

Vu le décret du garde des sceaux, ministre de la justice, du 6 juillet 2016 portant nomination de Monsieur Thierry HANOUEZ aux fonctions de premier président de la cour d'appel de Poitiers à compter du 6 septembre 2016 ;

Vu le décret du garde des sceaux, ministre de la justice, du 7 juillet 2016 portant nomination de Madame Dominique MOYAL aux fonctions de procureur général de la cour d'appel de Poitiers à compter du 6 septembre 2016 ;

Vu le décret du Garde des Sceaux, ministre de la justice, du 19 décembre 2012 nommant monsieur Frédéric CLOT substitut du procureur général à la cour d'appel de Poitiers ;

Vu l'arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, du 30 juin 2015 nommant Madame Sandrine BUTTET pour exercer les fonctions de directrice déléguée à l'administration régionale judiciaire au service administratifs régional de la cour d'appel de Poitiers à compter du 1^{er} septembre 2015 ;

Vu l'arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, du 1^{er} mars 2016 nommant Madame Nathalie HEISSAT, directrice principale des services de greffe, responsable de la gestion des ressources humaines service administratif régional de la cour d'appel de Poitiers ;

Vu l'arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, du 28 septembre 2005 nommant Madame Corinne RABILLARD, directrice principale des services de greffe, responsable de la gestion budgétaire au service administratif régional de la cour d'appel de Poitiers ;

Vu l'arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, du 13 novembre 2015 nommant Madame Marine DENIVET, directrice des services de greffe, responsable de la gestion informatique au service administratif régional de la cour d'appel de Poitiers ;

Vu l'arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, du 24 juin 2014 portant nomination à compter du 1^{er} septembre 2014 Madame Sabine BIZARD, directrice des services de greffe, responsable de la gestion budgétaire au service administratif régional de la cour d'appel de Poitiers, chargée du pôle chorus ;

Vu la convention de délégation de gestion entre la cour d'appel de Limoges et la cour d'appel de Poitiers en date du 8 décembre 2011 modifiée ;

DÉCIDENT

Article 1er - Délégation conjointe de leurs signatures est donnée à Madame Sandrine BUTTET, directrice principale des services de greffe, directrice déléguée à l'administration régionale judiciaire au service administratif régional de la cour d'appel de Poitiers pour l'ordonnancement secondaire des dépenses et des recettes des juridictions du ressort de la cour d'appel de Poitiers et de ladite cour, relatives au personnel, au fonctionnement imputées sur les titres 2,3 et 5 des budgets opérationnels de programme 166 « justice judiciaire » et 101 « accès au droit » et à l'investissement se rapportant aux opérations mobilières.

En matière immobilière, cette délégation est limitée aux opérations d'investissement (titre 5) dont le montant est inférieur à 60 000 €.

Article 2 - En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Sandrine BUTTET, cette délégation sera exercée par :

- Madame Corinne RABILLARD, responsable de la gestion budgétaire, y compris pour les dépenses d'entretien immobilier,
- Madame Nathalie HEISSAT, responsable de la gestion des ressources humaines, pour les dépenses de titre 2,
- Madame Sabine BIZARD, responsable de la gestion budgétaire du pôle chorus, pour les dépenses de titre 3 y compris pour les dépenses d'entretien immobilier,
- Madame Marine DENIVET, responsable de la gestion informatique pour les dépenses de titre 3,
- Monsieur Fabien GABLIN, responsable adjoint de la gestion informatique pour les dépenses de titre 3,
- Madame Annie NIBAUDEAU, responsable adjoint de la gestion des ressources humaines pour les dépenses de titre 2,

Article 3 - Délégation conjointe de leurs signatures pour l'exercice de la compétence d'ordonnateur secondaire du budget du ministère de la justice est donnée à monsieur Frédéric CLOT, Magistrat délégué à la Politique Associative près la cour d'appel de Poitiers, pour les opérations de recettes et de dépenses relatives aux crédits d'interventions gérés par la cour d'appel de Poitiers.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Frédéric CLOT, cette délégation sera exercée par Madame Sandrine BUTTET ;

Article 4 - Délégation de signature est donnée aux agents figurant nominativement dans l'annexe 1 de la présente décision à l'effet de signer les actes d'ordonnancement secondaire en dépenses et en recettes exécutés par le pôle Chorus hébergée au SAR de la cour d'appel de POITIERS, cette délégation de signature est également valable pour les actes du pôle Chorus exécutés en application de la délégation de gestion visée supra au profit de la cour d'appel de LIMOGES, Sont exclus de cette délégation, les ordres de réquisition du comptable public assignataire et les décisions de passer outre aux refus de visa du contrôleur financier local.

Article 5 - Le premier président et le procureur général sont chargés de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée aux délégataires désignés ci-dessus et communiquée au comptable assignataire de la dépense de la cour d'appel de POITIERS hébergeant le pôle Chorus, affichée dans les locaux de la cour et déposée au Recueil des Actes Administratifs.

Fait à Poitiers, le 30 mars 2017

LE PROCUREUR GÉNÉRAL,



Dominique MOYAL

LE PREMIER PRÉSIDENT,



Thierry HANOUE

Spécimen de signatures pour accréditation auprès du Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Poitou-Charentes et de la Vienne

Frédéric CLOT



Sandrine BUTTET



Corinne RABILLARD



Nathalie HEISSAT



Sabine BIZARD



Marine DENIVET



Fabien GABLIN



Annie NIBAUDEAU



Annexe 1 - Agents bénéficiaires de la délégation de signature des chefs de la cour d'appel de POITIERS pour signer les actes d'ordonnement secondaire dans Chorus : 1 er janvier 2017

NOM	PRENOM	CORPS/GRADE	FONCTION	ACTES	SEUIL en matière immobilières, actes inférieurs à 60 000€ TTC
BUTTET	Sandrine	Directrice principale des services de greffe - Directrice déléguée à l'administration régionale judiciaire -	MP3 -MP5- MP7- MP9 Responsable de la comptabilité auxiliaire des immobilisations (RCAI) Responsable des engagements juridiques et des demandes de paiement Responsable des recettes	Tout actes de validation dans Chorus et Signature des bons de commande	
BIZARD	Sabine	Directrice des services de greffe - RGB du pôle chorus -	MP3 -MP5- MP7- MP9 Responsable de la comptabilité auxiliaire des immobilisations (RCAI) Responsable des engagements juridiques et des demandes de paiement Responsable de la certification de service fait Responsable des recettes Responsable des frais de déplacement Titre 2	Tout actes de validation dans Chorus et Signature des bons de commande	
DURIEZ	Céline	Secrétaire Administratif	MP3-MP5-MP7 Responsable des engagements juridiques des demandes de paiement Responsable de la certification de service fait Responsable des recettes Responsable des frais de déplacement Titre 2	Tout actes de validation dans Chorus et Signature des bons de commande	
LAVAUT	Annie	Secrétaire administratif	MP3 MP5 Responsable des engagements juridiques et des demandes de paiement Responsable de la certification de service fait Responsable des recettes	Tout actes de validation dans Chorus et Signature des bons de commande	
MARENDAT	Nadia	Adjoint administratif	MP3 MP5 Gestionnaire des engagements juridiques et des demandes de paiement Certificateur du SF Gestionnaire des recettes		
CARRE-DEROME	Anita	Adjoint administratif	MP3 MP5 Gestionnaire des engagements juridiques et des demandes de paiement Certificateur du SF Gestionnaire des recettes		
LEBERT	Sandra	Adjoint Administratif	MP3 Responsable des engagements juridiques et des demandes de paiements Responsable des certifications de service fait Responsable des recettes	Tout actes de validation dans Chorus et Signature des bons de commande	
HOTTIAUX	Sophie	Adjoint Administratif	MP3 MP5 Gestionnaire des engagements juridiques et des demandes de paiement Certificateur du SF Gestionnaire des recettes		

NAVARRE	David	Adjoint Administratif	MP3 MP5 Gestionnaire des engagements juridiques et des demandes de paiement Certificateur du SF Gestionnaire des recettes		
FRYDMAN	David	Adjoint Administratif	MP3 MP5 Responsable des engagements juridiques et des demandes de paiements Certificateur du SF Gestionnaire des recettes RNF, Hors titre 2 subvention	Tout actes de validation dans Chorus et Signature des bons de commande	
NGOMA	Chrysos	Adjoint Administratif	MP3 MP5 Gestionnaire des engagements juridiques et des demandes de paiement Certificateur du SF Gestionnaire des recettes		
NOUVET	Guillaume	Adjoint Administratif	MP3 - MP5 Gestionnaire des engagements juridiques et des demandes de paiement Gestionnaire des recettes des frais de dép et des RNF		

Nb: l'intitulé des fonctions est indicatif, ils peuvent être modifiés selon l'organisation retenue. Un même agent, outre le (la) responsable du pôle, peut occuper plusieurs fonctions selon ses rôles et habilitations dans Chorus. Pour assurer la continuité du service, il doit y avoir au moins deux agents (y compris le (la) responsable du pôle chorus) habilités à signer chacun des actes (la signature correspondant à l'opération de validation dans chorus qui est effectuée en personne par l'agent ayant reçu délégation de signature.

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-04-27-011

B 2017-22 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Délibération n° B-2017- 22

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

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

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

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

Vu la convention opérationnelle n°CP n°17-13-003 signée le 23 avril 2013, entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 AVR. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

Il s'agit du même avenant que celui approuvé au Bureau du 28 février 2017, il s'agit de rajouter la modification du montant de la convention pour y inclure les frais de démolition.

Ce projet d'avenant n°1 concerne la Convention projet n°17-13-003 signée le 23 avril 2013, entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : réhabilitation du centre bourg et logements

-Signature initiale : 23 avril 2013

-Durée : 4 ans

-Montant maximal : 600 000,00 €

A ce jour, la municipalité souhaite se concentrer sur deux secteurs en particulier, afin de maîtriser son développement dans une mesure compatible avec ses moyens. Il s'agit de développer un projet sur le secteur du centre équestre et assurer la veille foncière d'un autre îlot à densifier, dont les projets d'urbanisation ont échoué ces dernières années du fait de la complexité à maîtriser les parcelles morcelées sur cet îlot. L'EPF a également acquis par préemption une maison d'habitation dont le terrain a été divisé pour être valorisé par la Commune, à des fins d'espaces publics. La Commune a trouvé un acquéreur pour la maison et l'EPF va engager la cession du bien pour 148 000 €.

S'agissant du centre équestre acquis le 13/10/2013, l'EPF porte un stock foncier de 391 000 € et des travaux de démolitions sont prévus dont le montant est estimé à 131 000 € environ. Un opérateur a fait une offre qui s'avérait dans un premier temps non concluante (300 000 €). Après négociations, ce dernier a consenti à faire un effort financier et à augmenter son offre à 342 000 €. Cette offre répond aux objectifs du cahier des charges de la consultation lancée par l'EPF en juin 2016 qui a pu être menée grâce à une étude réalisées en étroite collaboration avec la Commune afin d'analyser la faisabilité d'un projet de logement. L'opérateur pourrait être définitivement retenu dès avril 2017. Pour permettre au projet de se réaliser, la Commune doit faire le choix définitif de l'opérateur afin que l'EPF puisse signer avec ce dernier une promesse de vente, et engager la démolition des bâtiments qui doit avoir lieu en juillet 2017.

Pour permettre à l'EPF de céder un foncier prêt à l'emploi au promoteur, il convient d'augmenter l'enveloppe de la convention et de modifier la durée et certains périmètres pour permettre à l'opérateur de déposer son PC et son PA dans les quatre mois à venir. Le projet envisagé par l'opérateur est de 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement

foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de projet.

Description de l'avenant :

-Objet : augmentation du montant, de l'échéance et modification du périmètre

-Montant : augmenté de 600 000€ à 800 000 €.

-Echéance : au 31 décembre 2019 afin de mener à bien l'opération ayant lieu sur l'ancien centre équestre et pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention.

L'opérateur déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Si la Commune ne signe pas cet avenant, elle rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention soit le 23 avril 2017.

-Périmètres : La Commune et l'EPF conviennent de retenir les secteurs du « centre équestre », et du foncier «rue de la Cure» comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- Périmètre de réalisation (en rouge sur la carte) :
 - Foncier centre équestre : site situé Rue de la Grosse Planche maîtrisé par l'EPF depuis 2013 à céder à l'opérateur que doit retenir la Commune pour mettre en œuvre un projet de 28 logements dont 5 logements sociaux.
 - Maison Delage : maison de bourg située place du 11 novembre 1918 que la Commune souhaite céder sur le marché immobilier afin de ne garder que le terrain à l'arrière qui a été divisé par l'EPF et que la Commune rachètera au terme de la convention afin de valoriser.
- Périmètre de veille (en vert sur la carte)
 - Plot « Le Bourg Nord » : secteur de veille foncière situé « Le Bourg Nord » en vue d'une future maîtrise foncière pour la réalisation d'une opération de logements en densification.



AVENANT N°1

**À LA CONVENTION PROJET CP 17 – 13 – 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE
VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE
SAINT SAUVEUR D'AUNIS**

ET

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

ENTRE

La Commune de Saint-Sauveur d'Aunis dont le siège est Mairie place de la mairie 17540 Saint Sauveur d'Aunis représentée par son maire, Monsieur Jean LUC, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- ... en date du ...,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Avenant n°1 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la réhabilitation du centre bourg, la Commune de Saint Sauveur d'Aunis a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 23 avril 2013, une convention projet (annexe n°1).

Initialement, la commune avait identifié divers périmètres dans le bourg nécessitant d'être réhabilités ou densifiés et un secteur situé en périphérie bénéficiant d'un emplacement réservé destiné à accueillir à moyen termes les équipements scolaires et de l'habitat, notamment de l'habitat social.

A ce jour, la municipalité souhaite se concentrer sur deux secteurs en particulier, afin de maîtriser son développement dans une mesure compatible avec ses moyens. Il s'agit de développer un projet sur le secteur du centre équestre et assurer la veille foncière d'un autre îlot à densifier, dont les projets d'urbanisation ont échoué ces dernières années du fait de la complexité à maîtriser les parcelles morcelées sur cet îlot. L'EPF a également acquis par préemption une maison d'habitation dont le terrain a été divisé pour être valorisé par la Commune, à des fins d'espaces publics. La Commune a trouvé un acquéreur pour la maison et l'EPF va engager la cession du bien pour 148 000 €

S'agissant du centre équestre acquis le 13/10/2013, l'EPF porte un stock foncier de 391 000 € et des travaux de démolitions sont prévus dont le montant est estimé à 131 000 € environ. Un opérateur a fait une offre qui s'avérait dans un premier temps non concluante (300 000 €). Après négociations, ce dernier a consenti à faire un effort financier et à augmenter son offre à 342 000 €. Cette offre répond aux objectifs du cahier des charges de la consultation lancée par l'EPF en juin 2016 qui a pu être menée grâce à une étude réalisées en étroite collaboration avec la Commune afin d'analyser la faisabilité d'un projet de logement. L'opérateur pourrait être définitivement retenu dès mars 2017. Pour permettre au projet de se réaliser, la Commune doit faire le choix définitif de l'opérateur afin que l'EPF puisse signer avec ce dernier une promesse de vente, et engager la démolition des bâtiments qui doit avoir lieu en juillet 2017.

A compter du choix du promoteur, qui doit intervenir concomitamment au présent avenant, ce dernier déposera dans les 4 mois son permis d'aménager et de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux de viabilisation, environ 16 mois à partir du choix de la Commune. Les premières maisons pourront être livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'EPF de céder un foncier prêt à l'emploi au promoteur, il convient d'augmenter l'enveloppe de la convention et de modifier la durée et certains périmètres pour permettre à l'opérateur de déposer son PC et son PA dans les quatre mois à venir.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 23 avril 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de projet.

Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

L'EPF souhaite également réaffirmer les objectifs généraux guidant son intervention adoptés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI).

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

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

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

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4.

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;

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

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

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

Appels à projet

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

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

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

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

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

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

1.3 La démarche de revente

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.2 et 8.3 avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour la période postérieure à cette date »

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

Avenant n°1 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

8.2 Les conditions de tarification et de cession

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 . La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, sans plafond de 20 000€.

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2019 afin de mener à bien l'opération ayant lieu sur l'ancien centre équestre. Pour ce projet, un opérateur a fait une offre semblant concluante, reste à définir les modalités de cession et de projet.

A compter du choix de ce dernier, il déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 23 avril 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de ce dernier.

Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE PERIMETRE

La Commune et l'EPF conviennent de retenir les secteurs du « centre équestre », et du foncier «rue de la Cure» (repérés en annexe n°2) comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- Périmètre de réalisation (en rouge sur la carte) :
 - Foncier centre équestre : site situé Rue de la Grosse Planche maîtrisé par l'EPF depuis 2013 à céder à l'opérateur que doit retenir la Commune pour mettre en œuvre un projet de 28 logements dont 5 logements sociaux.
 - Maison Delage : maison de bourg située place du 11 novembre 1918 que la Commune souhaite céder sur le marché immobilier afin de ne garder que le terrain à l'arrière qui a été divisé par l'EPF et que la Commune rachètera au terme de la convention afin de valoriser.
- Périmètre de veille (en vert sur la carte)
 - Ilot « Le Bourg Nord » : secteur de veille foncière situé « Le Bourg Nord » en vue d'une future maîtrise foncière pour la réalisation d'une opération de logements en densification.

ARTICLE 4. AUGMENTATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'OPERATION

Pour permettre la sortie de l'opération, il est nécessaire de démolir certains bâtiments pour que l'opérateur bénéficie d'un foncier prêt à l'emploi. Aussi, le chiffrage des coûts de démolition étant de 102 870,64 €, le

Montant de dépenses maximal de la convention est augmenté de 600 000 € à 800 000 €. L'article 13 de la convention est ainsi modifié.

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Les autres dispositions de la convention du 23 avril 2013 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Sauveur d'Aunis
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean LUC

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-003
Nouveau périmètre de convention

Avenant n°1 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis



Commune de Saint-Sauveur-d'Aunis
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre d'intervention
□ périmètre de réalisation (11 666m²)
□ Périmètre de veille (9274 m²)

Commune de Saint-Sauveur-d'Aunis

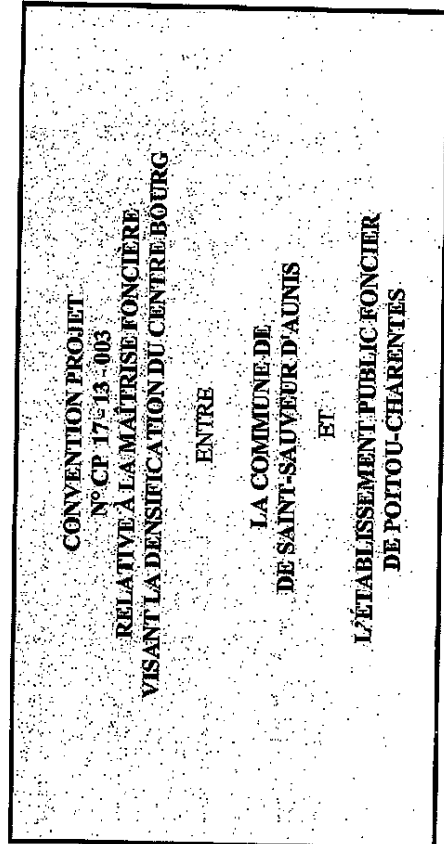
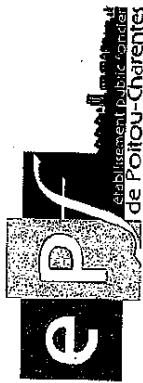
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre d'intervention

□ périmètre de réalisation (11 666m²)

□ Périmètre de veille (9274 m²)



Entre

La Commune de Saint-Sauveur d'Aunis dont le siège est Mairie place de la mairie 17540 Saint Sauveur d'Aunis représentée par son maire, Monsieur François BROSSARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 février 2013, Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2013 - 06 en date du 5 mars 2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

Handwritten initials and signature.

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Saint-Sauveur d'Aunis

La commune de Saint-Sauveur d'Aunis est située au cœur du Pays d'Aunis. Cette commune de 1 600 habitants et d'une surface de 1 966 hectares a connu dans les 10 dernières années une forte augmentation de sa population.

Desservie par la RN11 et la RD115, elle bénéficie d'un emplacement privilégié qui lui permet de développer au niveau de l'échangeur de Beaux Vallons, une zone d'activité.

Convention Projet EPF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

De nombreux services et commerces sont présents dans le bourg et participent au dynamisme du village. Les associations très actives facilitent le lien social entre la nouvelle population et les plus anciens

Le conseil municipal a engagé depuis 2010 une réflexion importante sur l'avenir de la commune en transformant le POS de 2001 en Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est approuvé depuis le 4/7/2012. Il convient maintenant de mettre en place ses choix d'aménagement et de garantir les objectifs de densité de population. Avec le soutien de la DIRRECTE et de la CCL, la commune s'appuie à lancer une opération d'envieure de son centre-bourg. Les activités économiques du bourg sont fortement impactées depuis l'installation récente d'un Carrefour Market sur la commune voisine de Ferrières et du développement des espaces commerciaux à ses alentours.

La commune a ainsi identifié divers périmètres dans le bourg nécessitant d'être réhabilités ou densifiés et un secteur situé en périphérie bénéficiant d'un emplacement réservé pour accueillir à moyen terme les équipements scolaires et de l'habitat, notamment de l'habitat social.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la densification de centres bourgs. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC.

L'EPFF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à urbaniser les dents creuses, accroître l'attractivité du bourg et son économie, développer les services de proximité, limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPFF PC s'articule sur la base des deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

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

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

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

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPFF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

3.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues densification de l'habitat, renforcer la centralité du bourg, renforcer l'attractivité du bourg pour garantir son développement économique, développer les circulations douces (annexe n°2) ;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2013 : aménagement du centre-bourg Tranche 1 : développement offre foncière, renforcement attractivité et développement économique
 - 2014 : mise en œuvre d'une première opération d'habitat en densification
 - 2014 : requalification de l'ancien centre équestre : habitat et logement sociaux
 - 2015 : requalification d'une friche en centre bourg : développement économique, aménagement et accessibilité
 - 2015 : aménagement centre-bourg Tranche 2 - renforcement attractivité, accessibilité
 - 2015 : mise en œuvre d'une seconde opération d'habitat en densification
 - 2016 : aménagement centre-bourg Tranche 3 - renforcement attractivité, accessibilité
 - 2016 : requalification d'une friche en centre bourg : développement économique, accessibilité

- ◆ déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;

- ◆ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

- à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
 - racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
- L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :
- d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme, ...
 - de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
 - de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
 - de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « densification du centre bourg », inclus dans les périmètres d'intervention.

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

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

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

5.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

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

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

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

La délégation du droit de préemption s'effectuera de manière totale sur le périmètre d'intervention.

- à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisées dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente de bien.

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ÉTUDES

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

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

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

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPFF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPFF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la Commune fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auquel elle souhaite que l'EPFF PC donne suite,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACOUJS PAR L'EPFF PC
Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

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

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

ARTICLE 7. — LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPFF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPFF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 8. — LA DEMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Détermination du prix de cession

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

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

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

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

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

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :

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

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 1 % en zone U,
- 1,5 % en zone AU (ou NA),
- 2,5 % dans les autres cas.

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

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

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

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

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code

Convention Projet EPF PC – Saint-Sauveur d'Aunis n° CP – 17 – 13 – 003
Avril 2013

général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 0900 003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

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

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

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

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P. 3.1. 2009-2013.

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

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

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

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

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

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

Convention Projet EPF PC – Saint-Sauveur d'Aunis n° CP – 17 – 13 – 003
Avril 2013

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

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

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

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPFF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond de 10 000 € HT.

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

13.2. L'engagement financier de la Commune

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

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

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003
Avril 2013

Convention Projet EPFF PC - Saint-Sauveur d'Aunis n° CP - 17 - 13 - 003

Avril 2013

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

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

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

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

ARTICLE 16. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 17. — CONTENIEUX

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

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

Fait à Saint-Sauveur d'Aunis le 23 avril 2013 en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Sauveur d'Aunis
représentée par son Maire,



François BROSSARD

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



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n°2013 / 06 en date du 11 mars 2013

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

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

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

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Délibération n° B-2017-13

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

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

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

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

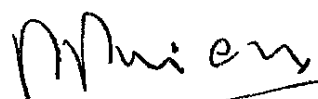
Vu la convention opérationnelle n°CP n°17-13-003 signée le 23 avril 2013, entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

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

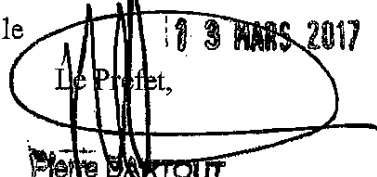


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


Le Préfet,
Pierre BARTOUT

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 28 février 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-13-003 de maîtrise foncière visant la densification du centre-bourg entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF (17)

Ce projet d'avenant n°1 concerne la Convention projet n°17-13-003 signée le 23 avril 2013, entre la commune de Saint-Sauveur d'Aunis et l'EPF de Poitou-Charentes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : logements
- Signature initiale : 23 avril 2013
- Durée : 4 ans
- Montant maximal : 600 000,00 €

Initialement, la commune avait identifié divers périmètres dans le bourg nécessitant d'être réhabilités ou densifiés et un secteur situé en périphérie bénéficiant d'un emplacement réservé destiné à accueillir à moyen termes les équipements scolaires et de l'habitat, notamment de l'habitat social.

A ce jour, la nouvelle municipalité souhaite se concentrer sur deux secteurs en particulier, afin de maîtriser son développement dans une mesure compatible avec ses moyens. Il s'agit de développer un projet sur le secteur du centre équestre et assurer la veille foncière d'un autre secteur à densifier, dont les projets d'urbanisation ont tous échoué ces dernières années du fait de la complexité à sortir un projet sur ce site. L'EPF a également acquis par préemption une maison d'habitation dont le terrain a été divisé pour être valorisé par la Commune qui cherche actuellement à vendre le bien sur le marché immobilier.

S'agissant du centre équestre acquis le 13/10/2013, l'EPF porte un stock foncier de 391 000 € et des travaux de démolitions sont prévus dont le montant est estimé à 131 000 € environ. Un opérateur a fait une offre qui s'avérait dans un premier temps non concluante (300 000 €). Après négociations, ce dernier a consenti à faire un effort financier et à augmenter son offre à 342 000 €. Cette offre répond aux objectifs du cahier des charges de la consultation lancée par l'EPF en juin 2016 qui a pu être menée grâce à des études réalisées en étroite collaboration avec la Commune afin d'analyser la faisabilité d'un projet de logement. L'opérateur pourrait être définitivement retenu dès mars 2017. Pour permettre au projet de se réaliser, la Commune doit faire le choix définitif de l'opérateur afin que l'EPF puisse signer avec ce dernier une promesse de vente, et engager la démolition des bâtiments qui devrait avoir lieu en juillet 2017.

A compter du choix du promoteur, qui pourrait intervenir dès le mois de mars 2017, ce dernier déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et

démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention et de supprimer certains périmètres.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de projet. Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

Description de l'avenant :

-Objet : logements

-Montant : inchangé

-Echéance : au 31 décembre 2019 afin de mener à bien l'opération ayant lieu sur l'ancien centre équestre. Pour ce projet, un opérateur a fait une offre semblant concluante, reste à définir les modalités de cession et de projet. Il convient de proroger la convention, pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de ce dernier.

-Périmètres : La Commune et l'EPF conviennent de retenir les secteurs du « centre équestre », et du foncier « rue de la Cure » comme périmètres à enjeux. Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ✓ phase de réalisation foncière : périmètre rouge (Centre Equestre) ;
- ✓ phase pré-opérationnelle : périmètre vert (Foncier « rue de la Cure ») ;

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



AVENANT N°1
A LA CONVENTION PROJET CP 17 – 13 – 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE
VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE
SAINTE SAUVEUR D'AUNIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Saint-Sauveur d'Aunis dont le siège est Mairie place de la mairie 17540 Saint Sauveur d'Aunis représentée par son maire, Monsieur Jean LUC, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- ... en date du,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

1

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V1

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la réhabilitation du centre bourg, la Commune de Saint Sauveur d'Aunis a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 23 avril 2013, une convention projet (annexe n°1).

Initialement, la commune avait identifié divers périmètres dans le bourg nécessitant d'être réhabilités ou densifiés et un secteur situé en périphérie bénéficiant d'un emplacement réservé destiné à accueillir à moyen termes les équipements scolaires et de l'habitat, notamment de l'habitat social.

A ce jour, la nouvelle municipalité souhaite se concentrer sur deux secteurs en particulier, afin de maîtriser son développement dans une mesure compatible avec ses moyens. Il s'agit de développer un projet sur le secteur du centre équestre et assurer la veille foncière d'un autre secteur à densifier, dont les projets d'urbanisation ont tous échoué ces dernières années du fait de la complexité à sortir un projet sur ce site. L'EPF a également acquis par préemption une maison d'habitation dont le terrain a été divisé pour être valorisé par la Commune qui cherche actuellement à vendre le bien sur le marché immobilier.

S'agissant du centre équestre acquis le 13/10/2013, l'EPF porte un stock foncier de 391 000 € et des travaux de démolitions sont prévus dont le montant est estimé à 131 000 € environ. Un opérateur a fait une offre qui s'avérait dans un premier temps non concluante (300 000 €). Après négociations, ce dernier a consenti à faire un effort financier et à augmenter son offre à 342 000 €. Cette offre répond aux objectifs du cahier des charges de la consultation lancée par l'EPF en juin 2016 qui a pu être menée grâce à des études réalisées en étroite collaboration avec la Commune afin d'analyser la faisabilité d'un projet de logement. L'opérateur pourrait être définitivement retenu dès mars 2017. Pour permettre au projet de se réaliser, la Commune doit faire le choix définitif de l'opérateur afin que l'EPF puisse signer avec ce dernier une promesse de vente, et engager la démolition des bâtiments qui devrait avoir lieu en juillet 2017.

A compter du choix du promoteur, qui pourrait intervenir dès le mois de mars 2017, ce dernier déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention et de supprimer certains périmètres.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de projet.

2

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP - 17 - 13 - 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1

Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

L'EPF souhaite également réaffirmer les objectifs généraux guidant son intervention adoptés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI).

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en

3

nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

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

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

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

4

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4.

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

Appels à projet

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

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

Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en

5

relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés. Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Commune d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maîtriser la réalisation et faciliter la sortie.

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

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

1.3 La démarche de revente

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.2 et 8.3 avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour la période postérieure à cette date »

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

8.2 Les conditions de tarification et de cession

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

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, sans plafond de 20 000€.

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les

6

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V 1

projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2019 afin de mener à bien l'opération ayant lieu sur l'ancien centre équestre. Pour ce projet, un opérateur a fait une offre semblant concluante, reste à définir les modalités de cession et de projet.

A compter du choix de ce dernier, il déposera dans les 4 mois son permis de construire, afin de pouvoir commercialiser ses lots et obtenir ses financements. Le promoteur devrait ainsi pouvoir acquérir le foncier et démarrer ses travaux, environ 16 mois à partir du choix de la commune, soit environ en septembre 2018. Les travaux de viabilisation seront réalisés 18 mois plus tard en mai 2019 et les premières maisons seront livrées l'année suivante courant 2020.

Pour permettre à l'opérateur de préparer un permis de construire dans les quatre mois à venir, et de réaliser le projet de logements, il convient de proroger la convention.

Cet avenant sera conclu dans la mesure où la Commune s'engage à accepter ces dispositions. En cas d'absence de cette volonté de suivre cette feuille de route, la Commune rachètera les biens

7

acquis par l'EPF au prix de revient, au terme de la convention le 16 mars 2017.

La Commune s'engage à travers le présent avenant à tout mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce projet. Elle a connaissance du projet envisagé par l'opérateur contenant 23 logements dont 5 sociaux, dont l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération est de 342 000 € et valide toutes les dispositions et le calendrier de ce dernier.

Une délibération sera prise par le Conseil Municipal de la Commune à cet effet.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE PERIMETRE

La Commune et l'EPF conviennent de retenir les secteurs du « centre équestre », et du foncier «rue de la Cure» (repérés en annexe n°2) comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ✓ phase de réalisation foncière : périmètre rouge (Centre Equestre) ;
- ✓ phase pré-opérationnelle : périmètre vert (Foncier « rue de la Cure ») ;

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Les autres dispositions de la convention du 23 avril 2013 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Sauveur d'Aunis
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean LUC

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-003
Nouveau périmètre de convention

9

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP – 17 – 13 – 003 avec la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

V1



Commune de Saint-Sauveur-d'Aunis
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre d'intervention

périmètre de réalisation (11 666 m²)

périmètre de veille (9274 m²)

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-04-27-012

B 2017-23 Approbation du projet : Convention en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements avec la Commune de Grézac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Délibération n° B-2017- 23

Approbation du projet : Convention en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements avec la Commune de Grézac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Grézac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Le Préfet, ~~27 AVR. 2017~~
Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER POITOU
R75-2017-04-27-012 - B 2017-23
Approbation du projet : Convention en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements avec la Commune de Grézac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)

ETS PUBLIC FONCIER POITOU
R75-2017-04-27-012 - B 2017-23

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements avec la Commune de Grézac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)

Suite à une erreur matérielle dans la rédaction de la délibération prise au Bureau du 25 novembre 2016, il vous est demandé de confirmer l'approbation de ce projet.

La commune, malgré une croissance démographique continue grâce à son positionnement dans l'arrière-pays royannais, connaît une désaffection de son centre ancien. Cependant, la présence de 16% de résidences secondaires souligne une tension du marché du logement entre occupant occasionnel et nouveaux arrivants à la recherche de bien accessible pour accéder à la propriété. Il subsiste donc l'enjeu pour la commune de poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants en l'organisant et en maîtrisant les coûts de foncier.

En ce sens, la Commune qui souhaite réaménager et renforcer sa centralité autour de la Mairie et de son parc, dispose d'un terrain privé jouxtant ces deux espaces. Ce foncier libre en dent creuse permettrait de poursuivre la densification du bourg tout en favorisant l'accueil de nouveaux arrivants à même d'utiliser les services de Grézac (école notamment).

L'objectif de la convention reste la production de logements en densification. Il s'agit dès lors, de conforter l'attractivité de la commune au sein de la CARA, et d'assurer le renouvellement de sa population en affirmant son offre de résidences principales.

Description de la convention :

-Objet : Logement

-Montant : 200 000 €

-Durée : durée de portage de 4 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre d'études : Aucun périmètre d'étude n'est prévu dans la présente convention.

Périmètre de veille : Un périmètre de veille est défini à l'échelle du tissu urbain de la commune, où des emprises foncières présentant des enjeux en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisme existent.

Périmètre de réalisation : ce périmètre correspond au secteur "Centre-bourg".

Sur ce foncier en dents creuses, l'EPF se portera acquéreur et cédera par la suite le foncier à la Collectivité qui réalisera un programme de logements sous forme de lotissement. La densité minimale du projet devra tendre vers 20 logements/ha afin de rentabiliser l'acquisition et de densifier le secteur.

GREZAC



**CONVENTION ADHESION PROJET N° 17-16-047
EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG ET DE LA
PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE GREZAC

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

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

Entre

La Commune de Grézac, dont le siège est situé, 14 route de Saujon – BP 20018 – 17 120 GREZAC – représentée par son maire, Monsieur Bernard POURPOINT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 04 octobre 2016 n°D 160756,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex – représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CARA** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2016-82 en date du 25 novembre 2016 et du bureau n°B-2017- en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Commune de Grézac
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
■ périmètres de réalisation (1,9 ha)
■ périmètre de veille (36 ha)

PRÉAMBULE

La commune de Grézac fait partie à l'arrière-pays royannais. Limitrophe de Cozes, elle appartient à la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Avec ses 20 km², elle profite d'une situation départementale attractive, de par sa proximité des stations balnéaires, et sa position sur l'axe Bordeaux – Royan/La Rochelle.

Grézac profite d'une importante croissance démographique, +4.8% sur la période 2008 – 2013, pour atteindre 894 habitants en 2013. La population de la commune se renouvelle bien, puisque, sur la période 2008-2013, la part de la tranche d'âge des moins de 15 de la population totale s'est accrue de 1.5%, celle des 30-60 ans, de 0.2%, et celle des plus de 60, de 0.2% également. La commune a pu profiter de l'emménagement d'un grand nombre de jeunes ménages avec enfants sur cette période, ce qui a renforcé son dynamisme démographique.

Cet accroissement démographique a été de pair avec le développement de la construction de logement, puisque sur la période 2008-2013, 98 logements ont été construits. Cependant, celle-ci dispose de 33 logements vacants, soit environ 7% du parc de logement communal. Ces logements vacants sont principalement concentrés en centre bourg, et c'est la périphérie de la commune profite du développement de l'habitat.

Aujourd'hui, la commune souhaite recentrer son développement sur le bourg, en valorisant ses dents creuses et en accroissant le poids du pôle mairie-école.

A ce sujet, le PLH de la CARA, à fixé les enjeux suivants en ce qui concerne les communes du Sud du pays dont Grézac :

- Développer les secteurs d'activité à bâtir en cohérence avec l'identité rurale de ces communes
- Structurer et densifier les bourgs existants
- Accompagner le développement des communes par les équipements ajustés aux besoins de la population
- Offrir des parcours résidentiels diversifiés.
- Développer un parc locatif pour permettre l'installation de jeunes ménages et des familles
- Favoriser l'accession à la propriété

Il a donc été défini, au sein du PLH 2003-2013, la production de 16 logements locatifs sur les communes de Cozes et de Grézac, sur les 375 envisagés au sein de la CARA. Ce PLH est prolongé jusqu'à l'adoption d'un second PLH à l'horizon 2016.

Le Projet de la Commune :

La commune, malgré une croissance démographique continue grâce à son positionnement dans l'arrière-pays royannais, connaît une désaffection de son centre ancien. Cependant, la présence de 16% de résidences secondaires souligne une tension du marché du logement entre occupant occasionnel et nouveaux arrivants à la recherche de bien accessible pour accéder à la propriété. Il subsiste donc l'enjeu pour la commune de poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants en l'organisant et en maîtrisant les coûts de foncier.

En ce sens, la Commune qui souhaite réaménager et renforcer sa centralité autour de la Mairie et de son parc, dispose d'un terrain privé jouxtant ces deux espaces. Ce foncier libre en dent creuse permettrait de poursuivre la densification du bourg tout en favorisant l'accueil de nouveaux arrivants à même d'utiliser les services de Grézac (école notamment).

L'objectif de la convention reste la production de logements en densification. Il s'agit dès lors, de conforter l'attractivité de la commune au sein de la CARA, et d'assurer le renouvellement de sa population en affirmant son offre de résidences principales.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 17-14-001 signée le 6 août 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 23 mai 2014 et du conseil d'administration du 4 mars 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CARA, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbains et du Plan Climat Energie Territorial :

- 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 travailleurs saisonniers ;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture... ;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre 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.

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

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

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

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée Ce périmètre correspond au secteur « Centre Bourg » (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Centre Bourg**

- Sur ce foncier en dents creuses, l'EPF se portera acquéreur et cédera par la suite le foncier à la Collectivité qui réalisera un programme de logements sous forme de lotissement.
La densité minimale du projet devra tendre vers 20 logements/ha afin de rentabiliser l'acquisition et de densifier le secteur.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 € (deux cent mille euros). HT

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
GREZAC
représentée par son Maire,

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

Bernard POURPOINT

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président,

Jean Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/446 en date du 13 décembre 2016 et du n°2017/ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 25 novembre 2016

Délibération n° B-2016-82

Approbation du projet : Convention opérationnelle en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements avec la Commune de Grézac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)

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

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

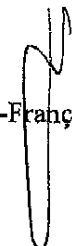
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Saint-Simeux et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration


Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **30 NOV. 2016**

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


Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-04-27-013

B 2017-24 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°CCA 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Délibération n° B-2017-24

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°CCA 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79)

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

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

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

Vu la convention opérationnelle n°CCA 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, signée le 3 mai 2016, entre la commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention entre la commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région **27 AVR. 2017**

Bordeaux, le

Le Préfet, *Pour le Préfet,*
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Le Maire de Mauléon, Monsieur [Nom],
Le Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, Monsieur [Nom],
Le Président de l'EPF, Monsieur [Nom]

Fait à Mauléon, le [Date]

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°CCA 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CCA 79-15-064 signée le 3 mai 2016 entre la commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : centre-bourg et logements

-Signature initiale : 03/05/2016

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 2 000 000,00 €

Dans le cadre de sa réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la revitalisation de son centre-bourg, la Commune de Mauléon et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ont conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention opérationnelle signée le 3 mai 2016.

La Commune a souhaité intervenir prioritairement sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et un terrain en friche inséré dans le tissu urbain et dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants. Un dossier de déclaration d'utilité publique va être lancé dans le but d'aboutir à des acquisitions.

La Commune a également lancé une étude de préféabilité sur un îlot bâti situé en entrée de bourg et dont la mutation doit permettre de reconstruire un EHPAD ainsi que créer des logements sociaux et à destination des jeunes travailleurs.

Cet avenant a pour objet d'inclure une propriété dans le périmètre de réalisation repérée par la Commune et destinée à être démolie pour permettre un aménagement de voirie.

Description de l'avenant :

-Objet : modification du périmètre de réalisation avec l'ajout d'un site

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres : *Périmètre de réalisation* : un site est ajouté en périmètre de réalisation, pour un projet de destruction d'un immeuble en mauvais état d'une ancienne maison d'habitation cadastrée AZ n°1 d'une surface de 177 m² située 29 rue de Nantes.

La Commune envisage de détruire cet immeuble jugé dangereux ainsi qu'une maison, dont elle est déjà propriétaire, située de l'autre côté de la rue (en bleu sur la carte) dans le but de restructurer le carrefour Saint-Jouin (entre la rue de Nantes et la rue de Prévie). Suite à la destruction des immeubles, une partie du foncier pourra éventuellement être rétrocédé aux riverains qui ne disposent pas de jardin.

Les autres dispositions de la convention CP 79 – 15 – 064 demeurent inchangées



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 79-15-064
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION
DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MAULEON

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

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

Entre

La Commune de Mauléon, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville - BP 32 - 79700 Mauléon, représentée par son Maire, Monsieur **Pierre-Yves MAROLLEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° DEL du
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

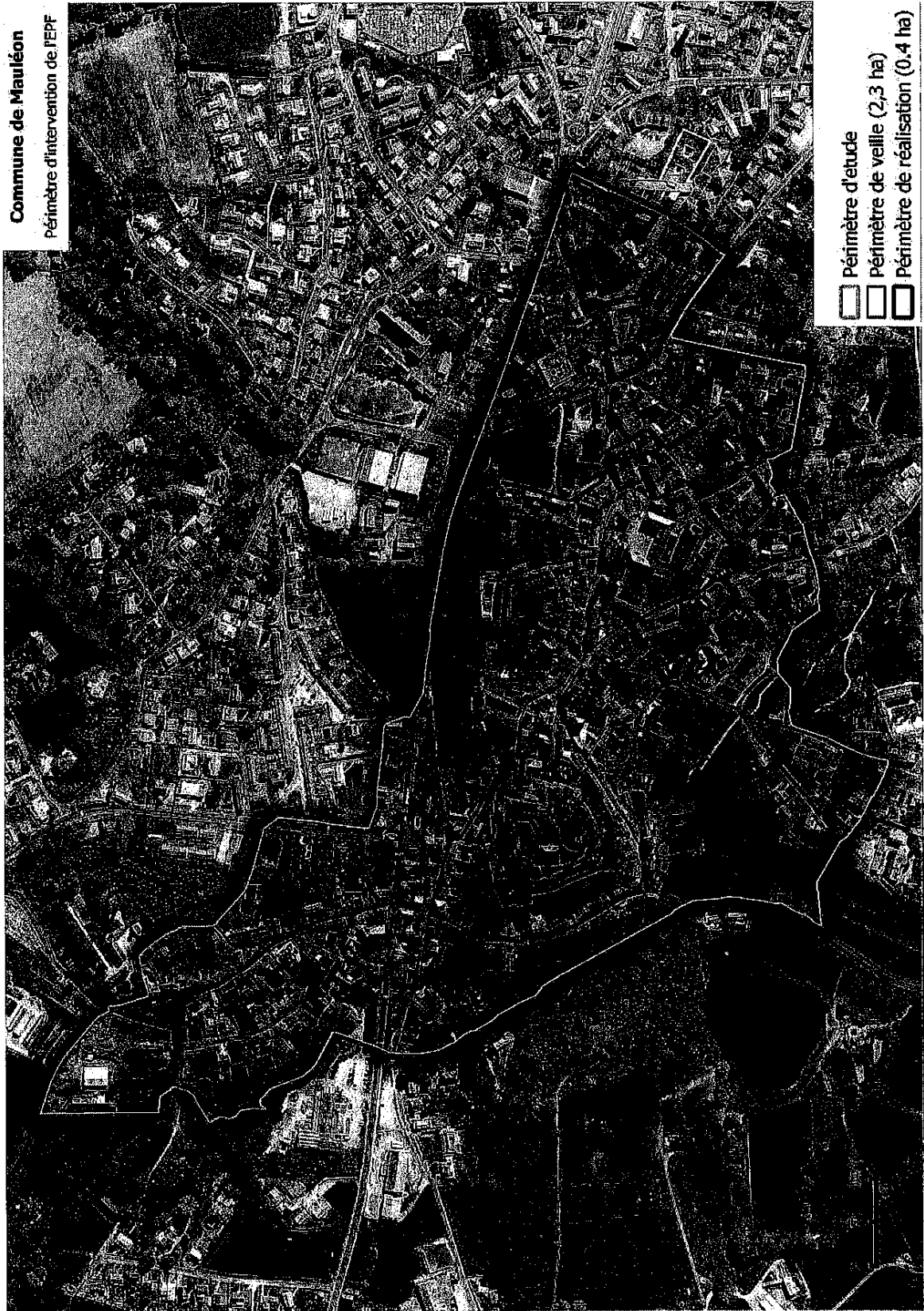
d'autre part, et



L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Philippe GRALL**, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- du 11 avril 2017
Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part,

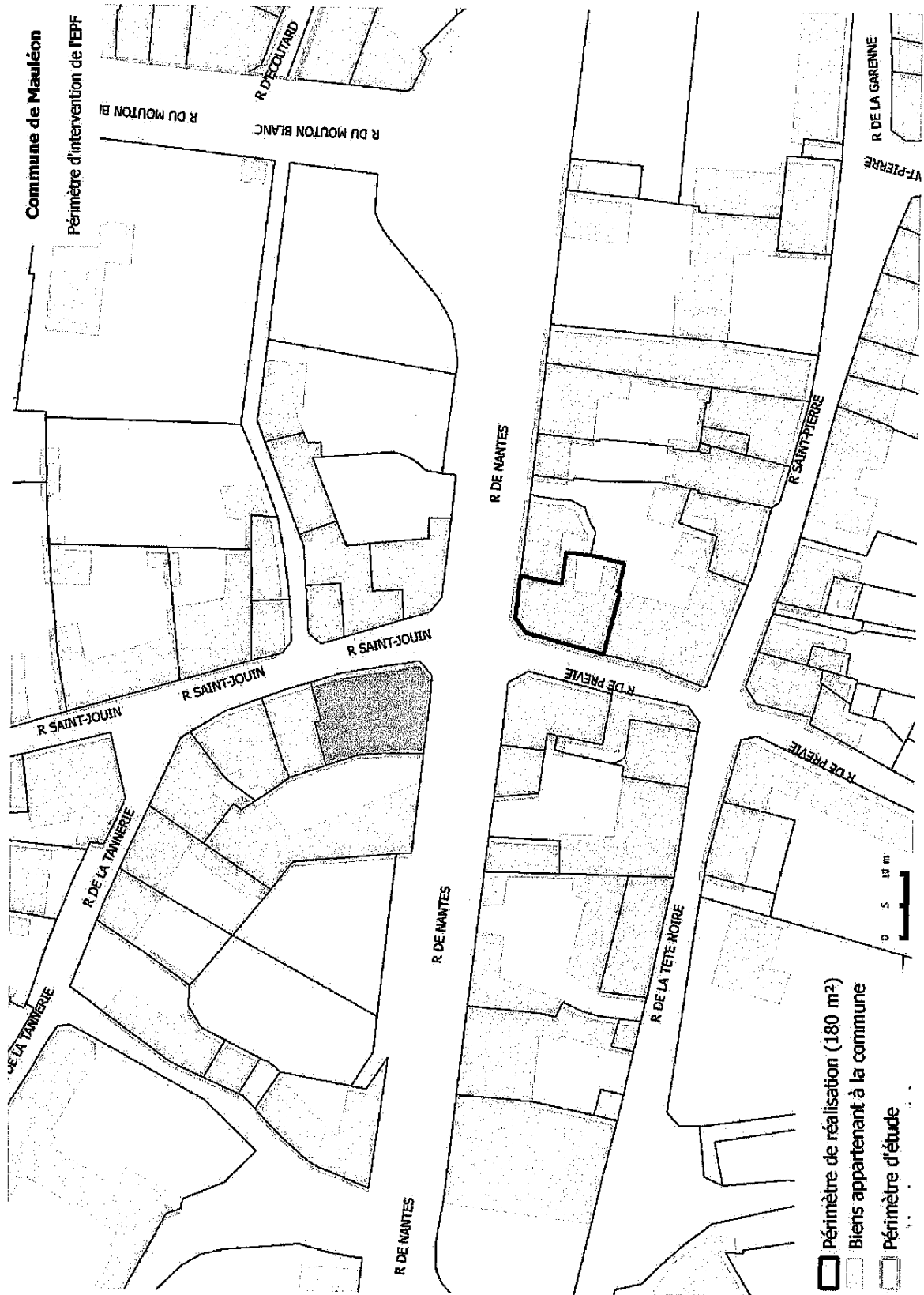
Commune de Mauléon

Périmètre d'intervention de l'EPF



-  Périmètre d'étude
-  Périmètre de veille (2,3 ha)
-  Périmètre de réalisation (0,4 ha)

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle Mauléon – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 79 – 15 – 064
Mai 2017



Avenant n° 1 à la convention opérationnelle Mauléon – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 15 – 064
Mai 2017

PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la revitalisation de son centre-bourg, la Commune de Mauléon et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ont conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention opérationnelle signée le 3 mai 2016 (annexe n°1).

La Commune a souhaité intervenir prioritairement sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et un terrain en friche inséré dans le tissu urbain et dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants. Un dossier de déclaration d'utilité publique va être lancé dans le but d'aboutir à des acquisitions.

La Commune a également lancé une étude de préfaisabilité sur un îlot bâti situé en entrée de bourg et dont la mutation doit permettre de reconstruire un EHPAD ainsi que créer des logements sociaux et à destination des jeunes travailleurs.

Cet avenant a pour objet d'inclure une propriété dans le périmètre de réalisation repérée par la Commune et destinée à être démolie pour permettre un aménagement de voirie.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2.3 – Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée est modifié comme suit :

Est ajouté en périmètre de réalisation le site suivant :

- **Projet : Destruction d'un immeuble en mauvais état**

Site : Ancienne maison d'habitation cadastrée AZ n°1 d'une surface de 177 m² située 29 rue de Nantes.

Projet : La Commune envisage de détruire cet immeuble jugé dangereux ainsi qu'une maison, dont elle est déjà propriétaire, située de l'autre côté de la rue (en bleu sur la carte) dans le but de restructurer le carrefour Saint-Jouin (entre la rue de Nantes et la rue de Prévie). Suite à la destruction des immeubles, une partie du foncier pourra éventuellement être rétrocédé aux riverains qui ne disposent pas de jardin.

Les autres dispositions de la convention CP 79 – 15 – 064 demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Mauléon
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération du Bocage
Bressuirais
Représentée par son Vice-Président,

Pierre-Yves MAROLLEAU

Claude POUSIN

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

Philippe GRALL

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

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

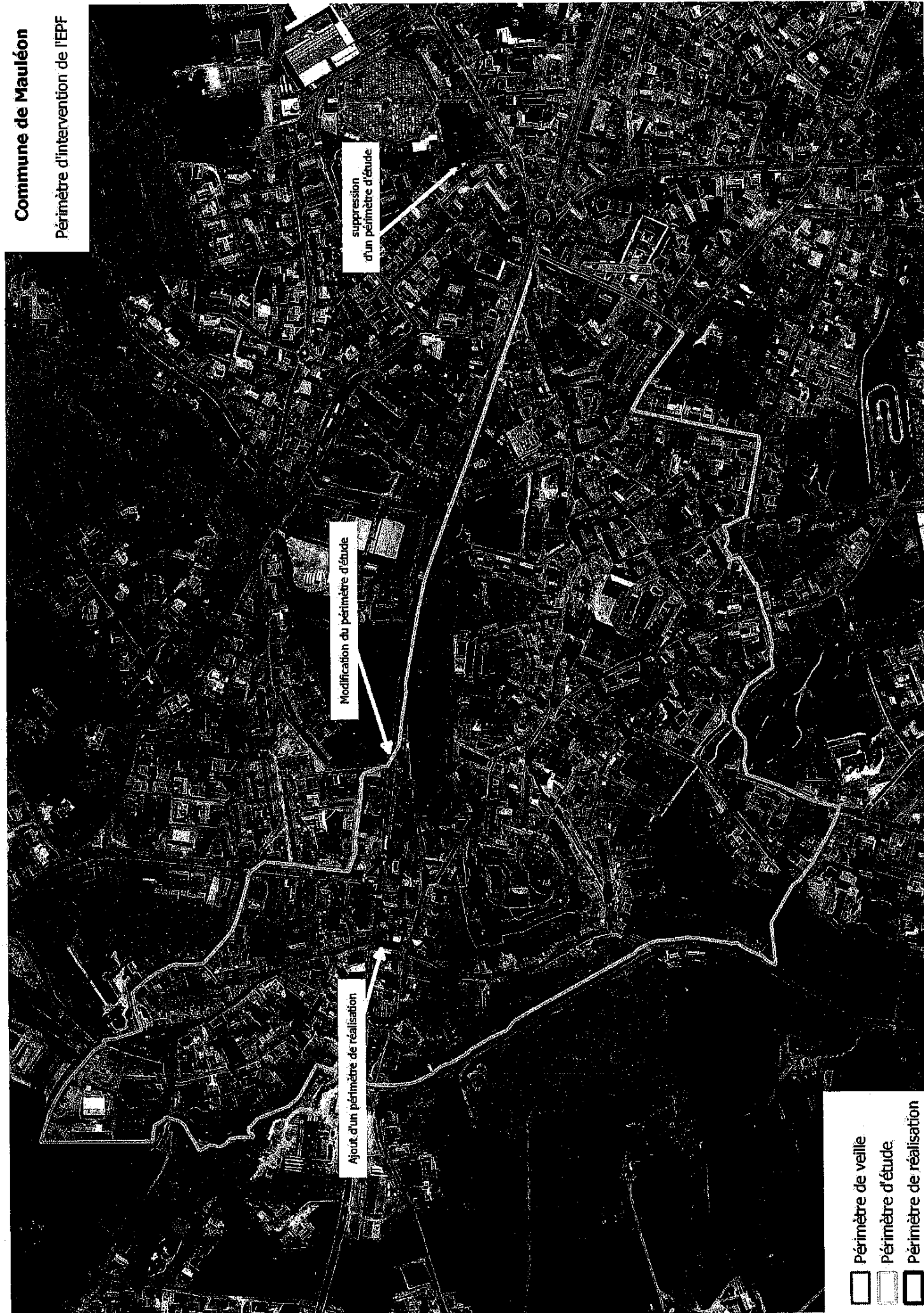
Annexe n°2 : Périmètres d'intervention de la convention

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle Mauléon – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 15 - 064
Mai 2017

5

Commune de Mauléon

Périmètre d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille
- - - Périmètre d'étude
- ▬ Périmètre de réalisation



CONVENTION OPERATIONNELLE n° CCA 79-15-064
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION
DU CENTRE-BOURG

ENTRE

La Commune de Mauléon, dont le siège est situé Place de Ville - BP 32 - 79700 Mauléon, représentée par son Maire, Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 1^{er} février 2016, Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et
La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vices-Président, Monsieur Claude FOUSIN, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL-B-2016-010 du 2 février 2016, Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « l'EPIC »

d'autre part, et
L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-087 du 15 décembre 2015, Ci-après dénommé « l'EPF »

PRÉAMBULE

La Commune de Mauléon fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (44 communes, 72 023 habitants au recensement de 2011) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle 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 Mauléon

Située à l'extrémité Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres (et de la région Poitou-Charentes), aux confins de la Vendée et du Maine-et-Loire, Mauléon est le fruit de l'association de sept communes, créée le 1^{er} janvier 1973 dans le cadre de la loi Marcellin, sous la forme d'une fusion-association. Elle compte environ 8500 habitants et rassemble Lomblande (932 hab.), La Chapelle-Langeau (1036 hab.), Le Temple (454 hab.), Moulins (698 hab.), Ronthais (755 hab.), Sainte-Aubin-de-Baubigné (1372 hab.) et Mauléon-ville (3242 hab.).

La Commune connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Choleais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. La desserte Nantes-Poitiers par la RN249 et l'A87, toute proche, sont aussi des atouts. L'esprit d'entreprise est très présent, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+1,1% par an entre 2006 et 2011). Pour autant, la Commune conserve un caractère rural qui lui est singulier.

Mauléon est un bourg rural « aux allures de petite ville ». Entourée de collines granitiques, la cité est nichée au cœur du bocage. Elle s'est établie dès le XI^{ème} siècle sur un éperon rocheux surplombant la vallée de l'Onin. De son histoire ancienne et de son rayonnement passé, la ville hérite aujourd'hui d'un patrimoine urbain, paysager et culturel. Ce patrimoine est une composante majeure de l'identité communale. Mauléon fait d'ailleurs partie de l'association des Petites cités de caractère® (sous le statut de ville homologuée).

Principaux équipements : Maison des services, salle de spectacle de la Passerelle, cinéma le Castel, musée du BRHAM, piscine Aquade), aire de camping-cars, Office de tourisme.

Le projet de la Collectivité :

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

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

- Intervention prioritaire sur des immeubles dégradés situés en cœur de bourg et un terrain en friche inséré dans le tissu urbain et dont la valorisation doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir de nouveaux habitants.
 - Intervention en opportunité sur un îlot bâti situé en entrée de bourg et dont la mutation, déjà amorcée, doit permettre de créer des logements sociaux et à destination des jeunes travailleurs.
- Lancement d'une étude de requalification des espaces publics en traversée de ville et en centre-ancien dans une optique de reconquête de ce dernier et de mise en valeur du patrimoine identitaire.

Handwritten initials and signature.

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 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 rénovation 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 submersions marines.

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité sur les études et expertises qui concourent à l'élaboration du projet permettant d'adapter et de consolider les futures conventions foncières répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

ju cc
249 3

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

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

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

Article 1.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 signée le 7 avril 2015, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 3 février 2015 et du Conseil d'administration du 9 décembre 2014.

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

La Communauté d'agglomération et l'EPF identifieront plusieurs enjeux foncières importants :

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

R
249 4

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des ceurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière.

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg « élargi », au quartier Saint-Jouin ainsi qu'à des jardins près du cimetière de la Trinité. Ce périmètre est matérialisé en couleur jaune sur le plan en annexe. A noter que le périmètre englobe celui de l'étude de requalification des espaces publics lancée par la Commune en Juin 2015.

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 lors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

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

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

Site : îlot d'environ 2,3 hectares, relativement sous densifié et de nature hétérogène, accueillant d'anciens bâtiments de l'hôpital local, un EHPAD dont la reconstruction est prévue sur site à horizon 2020, d'anciennes propriétés bourgeoises pourvues de grands terrains, quelques habitations anciennes et pavillons plus récents, un hôtel-restaurant.

Projet : Avec la constitution d'une communauté d'agglomération en janvier 2014, la Commune est devenue redevable au titre de l'article 55 de la loi SRU et doit donc œuvrer pour permettre la construction de nouveaux logements sociaux. L'effort à fournir est important car la proportion de logements sociaux sur la commune est aujourd'hui d'environ 12 % alors que l'objectif à atteindre est de 20 %. Cet îlot, dans le cadre d'un projet d'aménagement global et concerté avec les occupants actuels, pourrait ainsi accueillir une partie de ces nouveaux logements. Dans le même temps, la Commune entend apporter des solutions au manque avéré de logements pour les jeunes étudiants et en insertion professionnelle. Actuellement à l'étude, le projet de création d'une résidence Habitat Jeune à Mauléon pourrait ainsi trouver un îlot d'implantation. Compte tenu de l'importance et de enjeux d'une telle opération pour la Commune, cette dernière souhaite engager rapidement une étude de faisabilité technique et économique, éventuellement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, conformément à l'article 8 de la présente convention.

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.

Convention opérationnelle « Centre-bourg » avec la Commune de Mauléon

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

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

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

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

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

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- **Projet : Reconversion d'un ensemble bâti en mauvais état**
Site : Anciennes maisons d'habitation en mauvais état, voire à l'abandon, situées au cœur du bourg, place de Mauléon-Kürzel.
Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation de dégradation des bâtiments, néfaste pour l'image du centre historique et potentiellement dangereuse. Elle prévoit de mobiliser un opérateur public ou privé sur ce foncier afin de créer de nouveaux logements, l'opération pouvant prendre la forme d'une réhabilitation ou d'une démolition-reconstruction.

- **Projet : Réhabilitation d'une maison à l'abandon**

Site : Ancienne maison d'habitation en très mauvais état, située au centre-bourg, rue de la Sagesse.
Projet : La Commune souhaite remédier à cette situation d'abandon en remettant, si possible, le bien sur le marché, en valorisant son caractère atypique et la vue dégagée sur la vallée. En l'absence d'acquéreur, la Commune pourrait cependant opter pour une démolition, dans un souci de sécurité.

- **Projet : Aménagement d'un terrain en friche**

Site : Terrain nu d'un peu plus de 1 600 m², situé en entrée de bourg, à l'angle des rues de Bourneau et Saint-Gabriel. Ce terrain, classé en zone UB au plan local d'urbanisme, est aujourd'hui intégré au tissu bâti existant.
Projet : La Commune souhaite maîtriser l'urbanisation de ce terrain et en optimiser la constructibilité afin de disposer d'une offre de logement abordable pour des ménages qui souhaiteraient s'installer sur Mauléon.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la Collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 4. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de deux millions d'euros hors taxes (2 000 000 € HT).

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

MR

CP

247

Convention opérationnelle « Centre-bourg » avec la Commune de Mauléon

ARTICLE 5. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

5.1 - 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 exposés, 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 éeue 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.

5.2 - Evolution de la convention

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

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

5.3 - 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.

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

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

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'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.

5.4 - 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 5.1.

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

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

5.5 - Transmission d'informations

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

La Collectivité et la Communauté d'agglomération transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engagent 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 ETUDES

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'aligner 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 6 à 8 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'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

ARTICLE 6. - 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 dédiées, sportives... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 9. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10. - 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 assistées 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 l'EPF 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.

M
CF
249

Convention optionnelle « Centre-bourg » avec la Commune de Mauléon

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèdent 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 7. - 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 8. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes de portage du 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 et ce à l'ère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CF
DPA

Convention optionnelle « Centre-bourg » avec la Commune de Mauléon

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 propriétés de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 11. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

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

11.1. - 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 embauchée 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 vente.
La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

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

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

CP
- 111

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

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

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

11.1.b. - Mises en locations

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

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

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

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

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

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

11.1.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 ;

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

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

CP
247

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

11.1.a. - 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'état de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre. Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

11.2. - Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pourra 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.

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, juriste, internes de l'EPF.

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

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

L'EPF sera mis au courant de l'avancement des travaux ou études décidées et en assurera 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 12. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

13.1. - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

10

247 CP

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.

13.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

éléments de dépenses ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'imputation 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.

13.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg.
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

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

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

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

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

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 14. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSON

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

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

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

ARTICLE 15. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 16. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Mauléon, le 3 mai 2016 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Mauléon
Représentée par son Maire,

Pierre-Yves MAROLLEAU

(Signature)

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais
Représentée par son Vice-Président,

Claude POUSIN

(Signature)

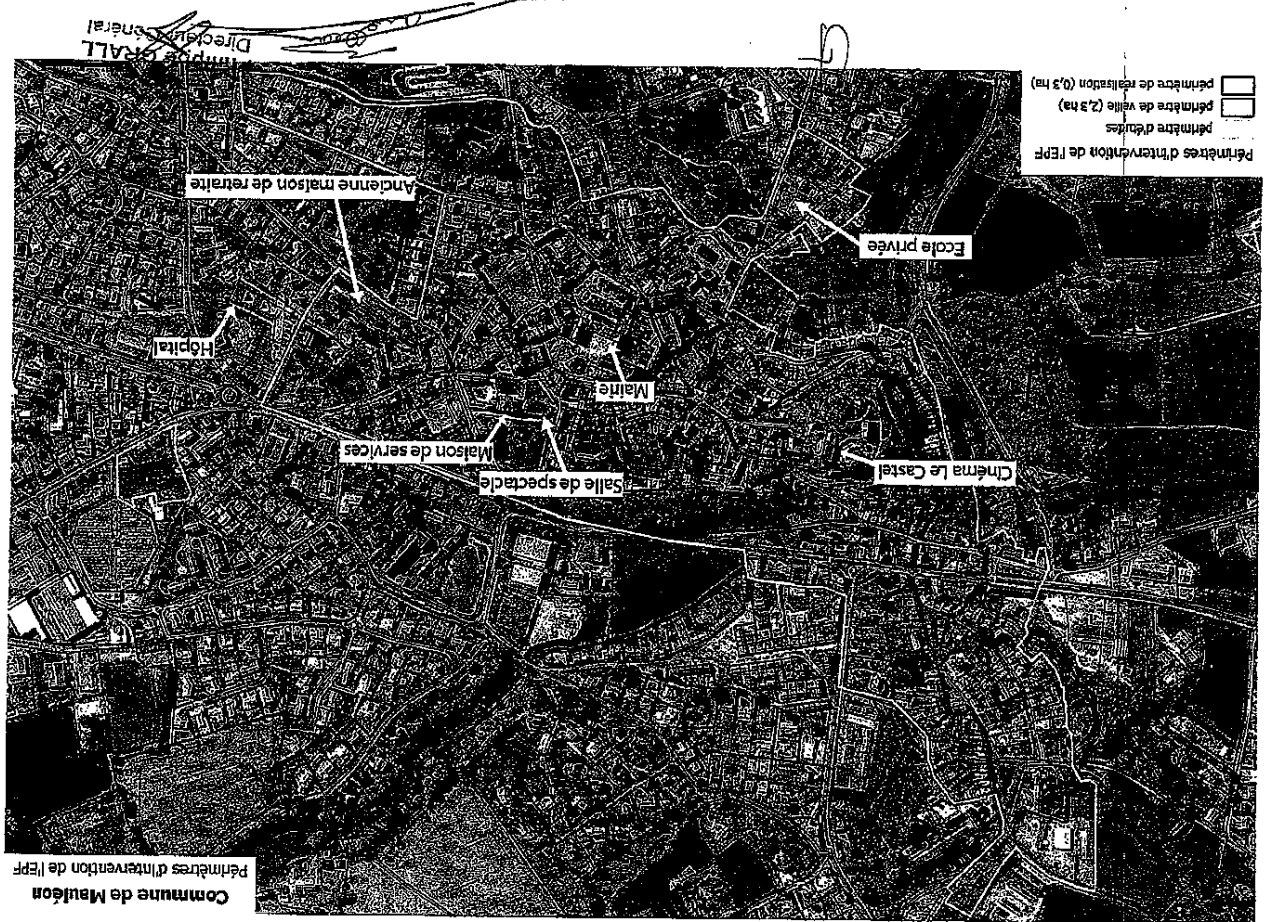
L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

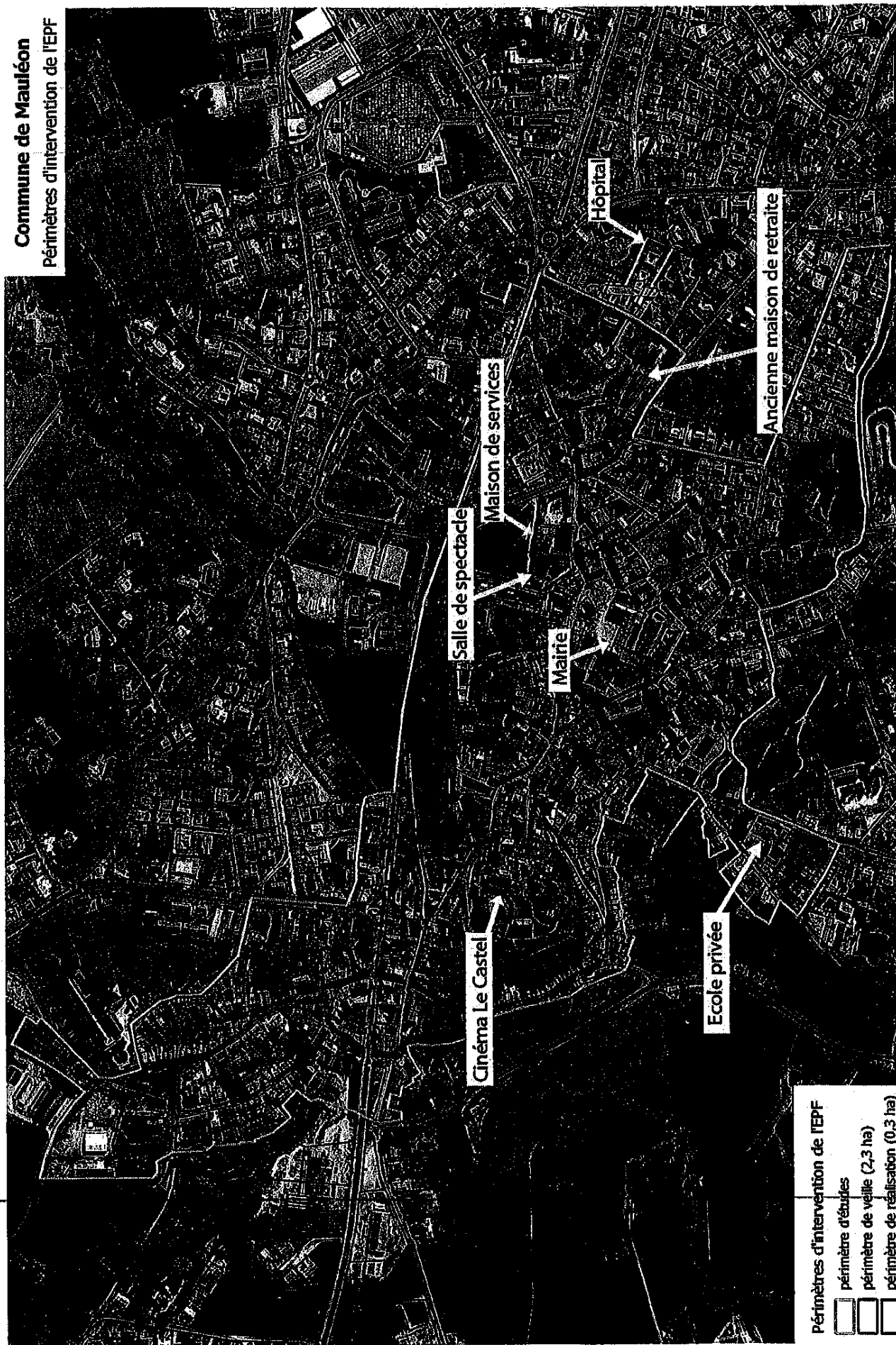
(Signature)

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/193 en date du 15 décembre 2015.

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



Commune de Mauléon
Périmètres d'intervention de l'EPF



Impasse GRALL
Directeur Général

Périmètres d'intervention de l'EPF
 ——— périmètre d'ébauches
 - - - périmètre de veille (2,3 ha)
 périmètre de réalisation (0,3 ha)

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-04-27-014

B 2017-25 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°CP 79-14-035 entre la commune de La Mothe-Saint-Heray et l'EPF (79)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Délibération n° B-2017-25

Approbation du projet : avenant n°2 à la convention n°CP 79-14-035 entre la commune de La Mothe-Saint-Heray et l'EPF (79)

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

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

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

Vu la convention opérationnelle n°CP 79-14-035, signée le 19 janvier 2015, entre la commune de La Mothe-Saint-Heray et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 19 juin 2015.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°CP 79-14-035 entre la commune de La Mothe-Saint-Heray et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 AVR. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

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

Séance du lundi 10 avril 2017

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°CP 79-14-035 entre la commune de La Mothe-Saint-Heray et l'EPF (79)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP 79-14-035 signée le 19 janvier 2015, entre la commune de La Mothe-Saint-Heray et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 19 juin 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : centre-bourg et logements

-Signature initiale : 19/01/2015

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 300 000,00 €

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de La Mothe-Saint-Héray a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire. Pour ce faire une convention n°CP 79-14-035 a été signée entre la commune de la Mothe-Saint-Héray et l'EPF, le 19 janvier 2015, d'un montant plafond de 300.000€ et pour une durée de 5 ans à compter de la première acquisition soit une échéance au 18 octobre 2021. Le 19 juin 2015, la commune de la Mothe-Saint-Héray et l'EPF ont signé un avenant pour modifier le périmètre de réalisation concernant l'opération n°2. A ce jour deux acquisitions ont déjà été réalisés, sur le projet n°1, par l'EPF pour un montant total de 100.000€. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune, il convient de modifier le périmètre de réalisation afin de supprimer le projet n°2 et 3 car des personnes privées ont acquis ces immeubles pour réaliser des projets correspondant aux attentes de la commune. Dans la mesure où le plafond d'engagement n'est pas modifié, cette modification peut permettre de saisir d'autres opportunités dans la mesure où l'équilibre global est respecté. Un dossier de DUP est en cours de réalisation.

Description de l'avenant :

-Objet : modification du périmètre de réalisation

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres : *modification du périmètre de réalisation:* il convient d'annuler les projets n° 2 et 3 car des personnes privées ont acquis ces immeubles pour réaliser des projets correspondant aux attentes de la commune.

Les paragraphes suivant sont supprimés :

- Projet 2 : « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements et commerce en rdc » (Priorité 2)
Le projet : Cet ensemble immobilier de 127 m² sur 2 étages, est un ancien Bar-restaurant en rez de chaussé avec un logement en étages, situé au 4, rue du Minage. Le projet permettra la réhabilitation de cet immeuble afin d'installer un nouveau commerçant avec le logement correspondant.
- Projet 3 : « Réhabilitation immeuble Coop » (Priorité 3)
*Le projet : Cet ensemble immobilier de 201 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (9 rue Mal Joffre)

La réhabilitation de cet immeuble permettrait d'offrir un local commercial et plusieurs logements dans les étages.*

Les autres dispositions de la convention CP 79-14-035 demeurent inchangées

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°2

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-14-035

ENTRE

LA COMMUNE DE LA MOTHE-SAINT-HERAY

ET

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

Entre

La Commune de La Mothe-Saint-Héray, dont le siège est — 2, place Clemenceau – 79800 LA MOTHE SAINT-HÉRAY — représentée par son Maire, Monsieur Alain DELAGE, 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 au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2017- en date du 11 avril 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de La Mothe-Saint-Héray a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire. Pour ce faire une convention n°CP 79-14-035 a été signée entre la commune de la Mothe-Saint-Héray et l'EPF, le 19 janvier 2015, d'un montant plafond de 300 000€ et pour une durée de 5 ans à compter de la première acquisition soit une échéance au 18 octobre 2021. Le 19 juin 2015, la commune de la Mothe-Saint-Héray et l'EPF ont signé un avenant pour modifier le périmètre de réalisation concernant l'opération n°2. A ce jour deux acquisitions ont déjà été réalisés, sur le projet n°1, par l'EPF pour un montant total de 100 000€.

En raison de l'avancement de la réflexion de la commune, il convient de modifier le périmètre de réalisation afin de supprimer le projet n°2 et 3 car des personnes privées ont acquis ces immeubles pour réaliser des projets correspondant aux attentes de la commune. Dans la mesure où le plafond d'engagement n'est pas modifié, cette modification peut permettre de saisir d'autres opportunités dans la mesure où l'équilibre global est respecté. Un dossier de DUP est en cours de réalisation.

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 de supprimer le projet n°2 et 3 du périmètre de réalisation au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. – Modification du périmètre de réalisation

Cet article vient modifier l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention initiale en annulant le projet n° 2 et 3 car des personnes privées les ont acquis ces immeubles pour réaliser des projets correspondant aux attentes de la commune.

Les paragraphes suivant sont supprimés :

- **Projet 2 : « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements et commerce en rdc » (Priorité 2)**
Le projet : Cet ensemble immobilier de 127 m² sur 2 étages, est un ancien Bar-restaurant en rez-de-chaussée avec un logement en étages, situé au 4, rue du Minage. Le projet permettra la réhabilitation de cet immeuble afin d'installer un nouveau commerçant avec le logement correspondant.
- **Projet 3 : « Réhabilitation immeuble Coop » (Priorité 3)**
Le projet : Cet ensemble immobilier de 201 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (9 rue Mal Joffre) La réhabilitation de cet immeuble permettrait d'offrir un local commercial et plusieurs logements dans les étages.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de
La Mothe Saint Heray
représentée par son Maire,

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

Alain DELAGE

Philippe GRALL

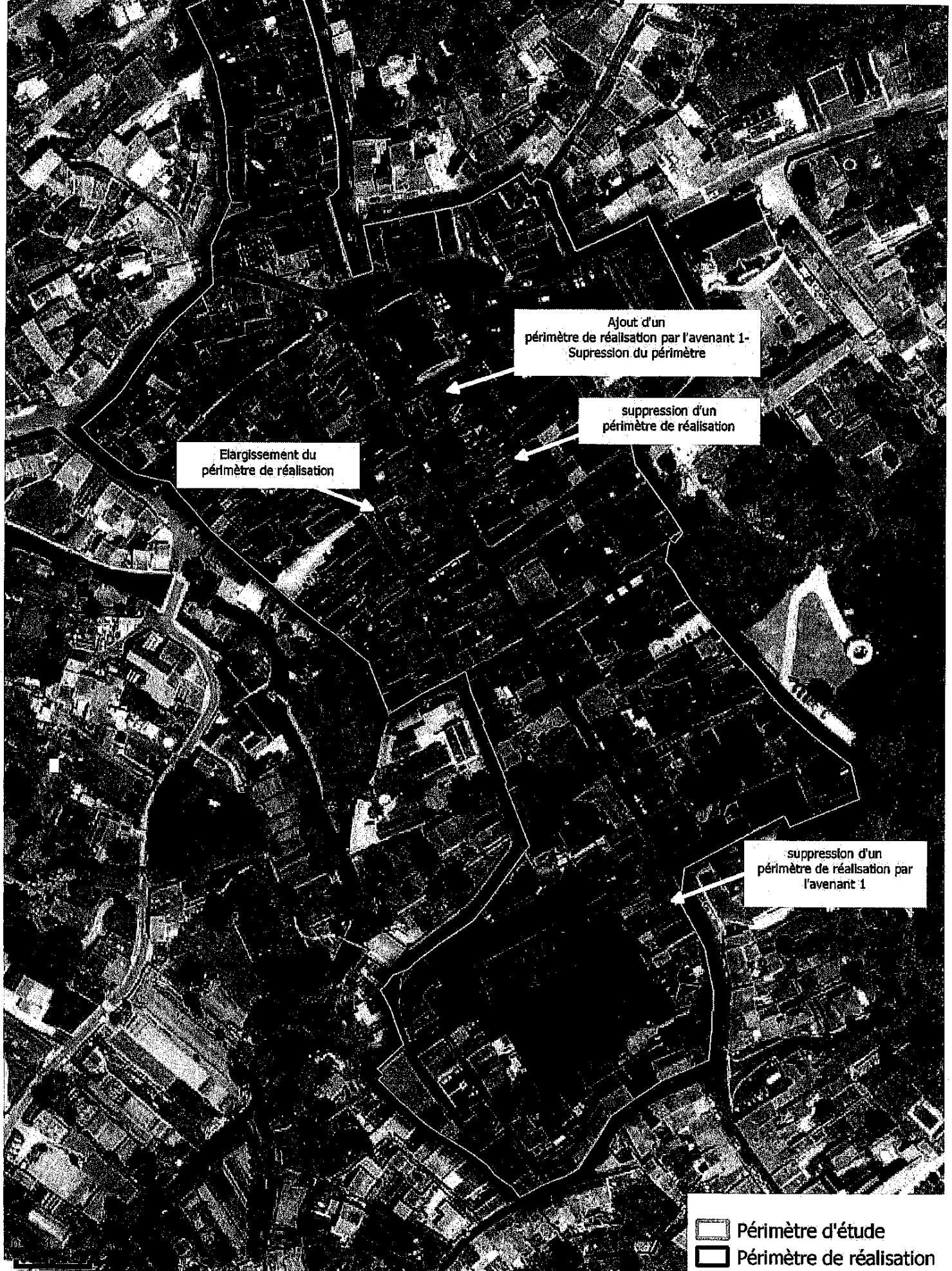
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2017/
en date du

Annexe n°1 : Carte avec les nouveaux périmètres

Annexe n°2 : Convention opérationnelle initiale et avenant n°1



□ Périmètre d'étude(6,4 ha)
■ Périmètre de réalisation (860 m²)





PRÉAMBULE

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

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 d'intervention déjà défini, la commune a souhaité modifier son périmètre d'études en périmètre de veille. Cette modification permettra à l'EPF d'entrer en phase opérationnelle dès à présent.

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 périmètre de veille au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. – Modification du périmètre de réalisation

Cet article vient modifier l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention initiale en amutant et remplaçant le projet n° 2

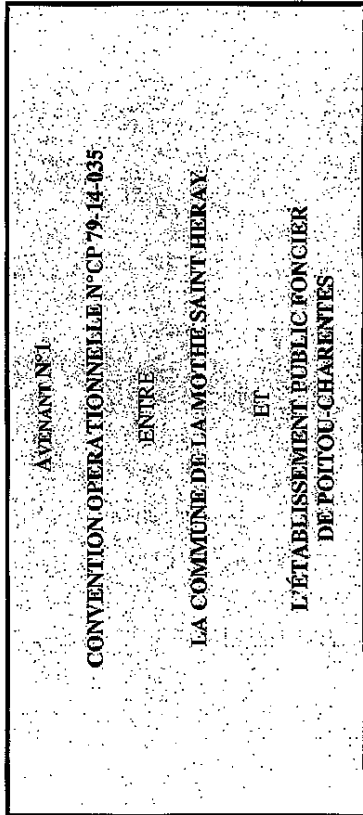
Le paragraphe suivant est annulé :

- Projet 2 : « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements studio et T2 » (Priorité 2)
Le projet : Cet ensemble immobilier de 120 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (68 rue Mal Joffre). Le projet permettra la requalification du bâti et la réalisation de deux studios et d'un logement T2. Cette opération serait programmée courant 2016.

Et est remplacé par le paragraphe qui suit :

- Projet 2 : « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements et commerces en rdes (Priorité 2)
Le projet : Cet ensemble immobilier de 127 m² sur 2 étages, est un ancien Bar-restaurant en rez de chaussée avec un logement en étages, situé au 4, rue du Minège. Le projet permettra la réhabilitation de cet immeuble afin d'installer un nouveau commerce avec le logement correspondant.

2 26



Entre

La Commune de La Mothe Saint-Héray, dont le siège est — 2, place Clemenceau — 79800 LA MOTHE SAINT-HERAY — représentée par son Maire, Monsieur Alain DELAGE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2015, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à —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-2015-09 en date du 10 mars 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

26

Fait à La Mothe-Saint-Heray, le 19 Juin 2015, en 3 exemplaires originaux

La Ville de
La Mothe Saint Heray
représentée par son Maire,

Alain DELAGE

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°2015/59
en date du 1 juin 2015

Avenant n°1: Convention opérationnelle initiale
Nouveau périmètre

Avenant n°1 Convention n°01 - La Mothe Saint Heray CP 79-14-035

3

RC

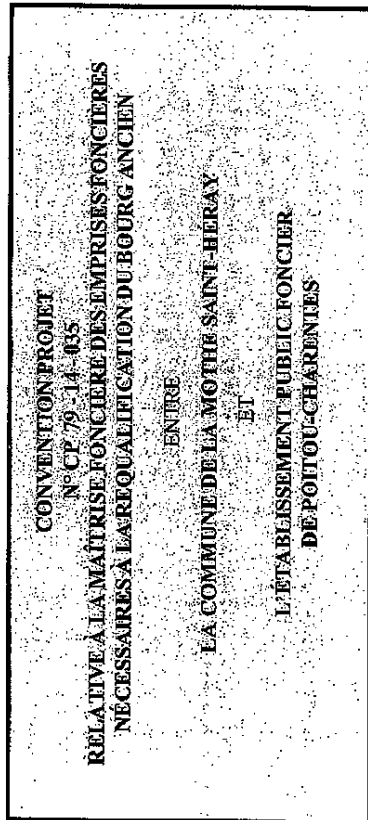


Philippe GRALL
Directeur général

Commune de La Mothe-Saint-Héray
Périmètres d'intervention de l'EPF



Philippe GRALL
Directeur général



Entre

La Commune de La Mothe Saint-Héray, dont le siège est — 2, place Clemenceau — 79800 LA MOTHE SAINT-HERAY — représentée par son Maire, Monsieur Alain DELAGE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2014, Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à — Immeuble le Cornétable, 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° 2014-084 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

96

PRÉAMBULE

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

La Commune de La Mothe Saint-Héray

Située au sud-est du département des Deux-Sèvres, la commune de La Mothe Saint-Héray se situe dans les troisième communes des bassins de vie que sont Niort, Saint-Maixent-l'École et Melle.

L'activité économique qui est encore pour partie liée aux transformations agroalimentaires (coopérative cétalifère, fromagerie Poitou-Chèvre) est confortée dans une fonction de pôle intermédiaire du milieu rural. Ces fonctions de pôle intermédiaire se traduisent par la présence d'artisans, de services, notamment médicaux et publics et de commerces dont certains se sont récemment renouvelés.

L'une des grandes richesses de la commune provient du site dans lequel elle s'est développée et de son patrimoine. Une AVAP, en cours d'élaboration, inventorie et précise la nature de ce patrimoine (bâtiments et sites), afin d'identifier les différentes modalités de protections possibles, compatibles avec les autres enjeux.

Au sein de la Communauté de Communes du Mellois qui regroupe 25 communes et 18 666 habitants répartis sur l'ensemble du territoire, la Commune, après avoir compté plus de 2 000 habitants en 1968 a vu sa population se stabiliser autour de 1 800 habitants depuis 2000.

Ainsi, en 2010, le taux de logements vacants s'élevait à 9,6 % soit environ 84 logements dont un nombre significatif de logements dégradés (30).

En outre peu de logements types studio ou T2 destinés aux jeunes célibataires ou aux jeunes couples sans enfant sont disponibles sur la commune.

Par ailleurs, malgré l'ouverture de trois nouveaux commerces au cours de l'année 2014, la Commune compte toujours dans son centre bourg plusieurs commerces vacants.

Ce constat amène à définir un enjeu prioritaire principal : renouvellement urbain sur le secteur stratégique du centre bourg en concentrant les efforts sur quelques biens emblématiques et mobiliser également des opérateurs.

96

Projet de la Commune :

La Commune souhaite accompagner cet effort de reconquête des logements vacants ou dégradés ou renforçant également l'attractivité commerciale du centre bourg et plus particulièrement autour de la place centrale, des rues du Maréchal Joffre et du Maréchal Foch.

Elle souhaite notamment réhabiliter :

- un ensemble immobilier vacant d'au moins 620 m² situé au cœur du centre bourg dans la rue du Maréchal Joffre ; commerces en rez de chaussée dont l'épicerie de la coopérative et logements aux étages
- un ensemble immobilier dégradé de 120 m² situé 60 me Mal Joffre : réalisation de deux studios et d'un logement T2
- un ensemble immobilier vacant de 201 m² (au sol) situé 9 rue Mal Joffre : réalisation d'un local commercial au rez de chaussée et de plusieurs logements dans les étages.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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 minéralisation foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les communes confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

Convention opérationnelle EPF - La Mothe-Saint-Heray n° CP - 79 - 14 - 035

3

- favoriser l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des communes qui le souhaitent ;

- conforter la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les communes et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Commune de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte 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 communes, 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 communes.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

Convention opérationnelle EPF - La Mothe-Saint-Heray n° CP - 79 - 14 - 035

4

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ 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 diversus ;
- ◆ Participation aux études menées par la Commune ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Commune percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Commune s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

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

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

Ces études ont pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire en terme de logements, de services à la population et de commerces.
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

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

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

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés : Plan local d'urbanisme
- Diagnostic AVAP

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

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

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la Commune a défini un projet concret 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 occupants, la Commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Commune, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
- La Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.
- Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
- Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront insérées dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Au vu des réflexions déjà engagées par la Commune, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier. La Commune a notamment déjà identifié des sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements ou de renouvellement urbain, notamment commercial pourraient être envisagés. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des

études de besoins et des études préalables devront être réalisées. Les sites retenus sont situés sur la rue du Maréchal Joffre (annexe n°1) :

• Projet 1 : « Réhabilitation commerces et logement à l'écluse » (Priorité 1)

Le projet : cet ensemble immobilier de 620 m² est situé au cœur du centre bourg dans la rue du Maréchal Joffre. Plusieurs immeubles à vocation commerciale sont vacants et dégradés (du 20 rue Mal Joffre au 28). La Commune envisage une acquisition et la réalisation d'un programme d'installation de commerces et aux étages plusieurs logements possibles.

La société Coop Atlantique de Saines est intéressée par les emplacements commerciaux des 24 et 26 rue du Maréchal Joffre pour, dans une première phase, déplacer son magasin actuel au n° 24 puis dans une seconde phase ouvrir un rayon boucherie au n° 26. La réhabilitation d'un logement sera menée en parallèle à l'opération commerciale.

Une première tranche, correspondant au transfert du magasin de la Coop, serait programmée début 2015 pour une livraison fin 2015/début 2016.

• Projet 2 : « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements studio et T2 » (Priorité 2)

Le projet : Cet ensemble immobilier de 120 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (60 rue Mal Joffre). Le projet permettra la requalification du bâti et la réalisation de deux studios et d'un logement T2. Cette opération serait programmée courant 2016.

• Projet 3 : « Réhabilitation immeuble Coop » (Priorité 3)

Le projet : Cet ensemble immobilier de 201 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (9 rue Mal Joffre). La réhabilitation de cet immeuble permettrait d'offrir un local commercial et plusieurs logements dans les étages.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT). La Commune s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

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

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

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignants jusqu'à l'extinction 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 – Évolution de la convention

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

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

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

L'accomplissement 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.

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Commune et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire 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 proposés par la Commune ;
 - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
 - Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF, 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 quinze jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2 - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en terme 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/locaux) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

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

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

ARTICLE 6. - L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. - LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

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

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le finir quartier (délais de réhabilitation, plan de composition, programme)

- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

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

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

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

CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIÈRE.

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

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'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 Commune les attestations notariales des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Commune 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 Commune précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Commune s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou 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 MODALITÉS D'ACQUISITIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Commune.

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2, ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les Communes locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet 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 142-5 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 encasera les loyers correspondants 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 Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant 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 Commune. Dans ce cas, la Commune assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

10.2. – Assurances

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la Commune ou l'opérateur désigné 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 ou il sera 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.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 – Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'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 délibérations 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 présentées ci-après.

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

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

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve dont 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 Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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 N/A),
- 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 Commune qui décline les principes directeurs de l'EPFF. Par ailleurs, les communes de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPFF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

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

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

Dans le cas contraire, la Commune ou l'les opérateurs dédommageront 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.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des Collectivités territoriales portant établissement des pièces

justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

Les sommes dues à l'EPF FC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1850 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 Commune renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions prévues à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONVENTIONS

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

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

Fait à LA MOTHE SAINT-HERAY, le 19 janvier 2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune
de La Mothe Saint-Héray
représentée par son Maire,



Alain DELAGE

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

Philippe CHALETTE

Convention opérationnelle EPF - La Mothe Saint-Héray n° CP - 79 - 14 - 035

19



Commune de La Mothe-Saint-Héray

□ Périmètre de réalisation (930 m²)
□ Périmètre d'études (6,6 ha)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010

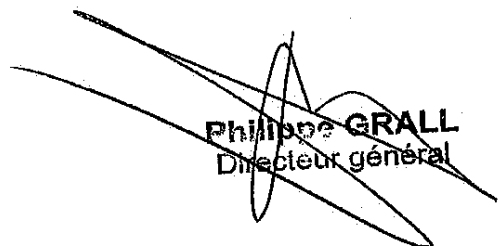
Philippe GRALL
Directeur général



Commune de La Mothe-Saint-Héray
Périmètres d'intervention de l'EPF

— Périmètre de réalisation (55 m²)
- - - Périmètre d'études (6,6 ha)

© 2010 GeoEys © 2010 IGN © 2010


Philippe GRALL
Directeur général



Commune de La Mothe-Saint-Héray
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de réalisation (1 000 m²)
 Périmètre d'études (6,6 ha)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Biom Earthstar Geograph


Philippe GRALL
 Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2017-04-27-015

B 2017-26 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Ruelle sur Touvre, la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême et l'EPF (16)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Délibération n° B-2017-26

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Ruelle sur Touvre, la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême et l'EPF (16)

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Ruelle sur Touvre, la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême et l'EPF de Poitou-Charentes

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **27 AVR. 2017**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du lundi 10 avril 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Ruelle sur Touvre, la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême et l'EPF (16)

La commune poursuit l'enjeu principal de revitaliser son centre-ville confronté aujourd'hui à une problématique de déshérence progressive du commerce et de vacance du parc de logements. A ce titre, la commune souhaite bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière visant à redynamiser le centre-ville par le réinvestissement de commerces et de logements vacants notamment.

Si le projet de la commune est global à l'échelle du centre-ville, elle a d'ores et déjà ciblé un axe structurant à l'échelle du centre-ville sur lequel elle souhaiterait qu'une opération de requalification soit réalisée.

Description de la convention :

-Objet : Logements et commerces

-Montant : 500 000 €

-Durée : durée de portage de 4 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions

-Périmètres :

Périmètre d'études : Aucun périmètre d'étude n'est prévu dans la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à trois secteurs du centre-ville de Ruelle sur Touvre. Les deux premiers secteurs situés au niveau de l'avenue Jean Jaurès et rue Camille Pelletant présentent des enjeux de revitalisation commerciale alors que le troisième secteur localisé autour de la place de l'église présente lui des enjeux de réinvestissement de bâtisses dégradées et vacantes.

Une étude de revitalisation commerciale pourra être réalisée à l'échelle du périmètre de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Camille Pelletant. Ce périmètre permettra également à l'EPF d'intervenir en acquisition foncière selon les opportunités qui pourraient se présenter sur ce périmètre d'intervention.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur de la rue Charles Gide et des bâtiments rue Armand Jean et place de l'Eglise.

- **Projet 1** : Dans la rue Charles Gide, où la commune souhaiterait que l'EPF se porte acquéreur d'une propriété en déshérence localisée rue Charles Gide où la collectivité est propriétaire de deux biens mitoyens à cette propriété dégradée. A terme, l'objectif serait de revitaliser cette rue et la réhabilitation d'une bâtisse dégradée.
- **Projet 2** : au 274 rue Armand Jean et 1 place de l'Eglise cadastré BC 415 et 416. La commune souhaiterait que l'EPF se porte acquéreur de ces propriétés en déshérence localisées rue Armand Jean et place de l'Eglise. Les deux bâtiments mitoyens sont situés à proximité de l'Eglise, l'objectif serait la réhabilitation des bâtisses pour faire du logement locatif.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU
CENTRE VILLE ENTRE**

LA COMMUNE DE RUELLE SUR TOUVRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Ruelle-sur-Touvre dont le siège est situé – Place Auguste Rouyer – 16600 Ruelle sur Touvre représentée par son maire, Michel TRICOCHÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

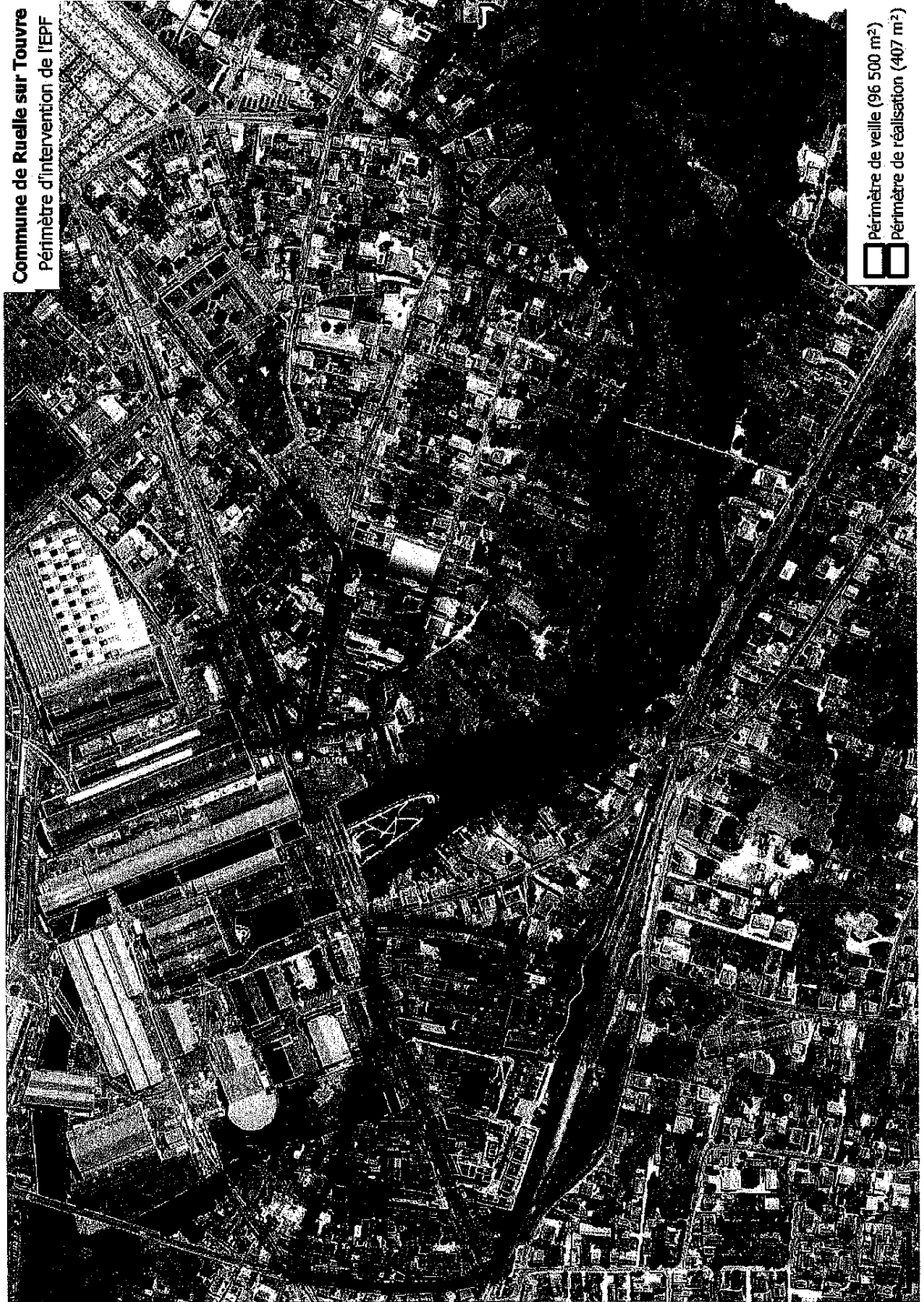
La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du,
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-..... en date du 11 avril 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Ruelle sur Touvre fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Ruelle sur Touvre

La commune de Ruelle sur Touvre, est située dans le département de la Charente, au sein de la Communauté de Grand Angoulême, à 7 kilomètres de la ville centre. Elle s'étend sur un territoire de 10,6 km².

En 2013, la commune était peuplée de 7357 habitants, soit une diminution de -0,2% par an, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (+0,1% par an depuis 2008). La tranche d'âge de 15 à 44 ans a diminué de 178 individus entre 2008 et 2013, tandis que la part de population de plus de 60 ans a augmenté de 138 habitants. La commune est ainsi confrontée à un vieillissement assez marqué de sa population. A ce titre, en 2015, le nombre de décès (71) est supérieur au nombre de naissances (61) à l'échelle communale.

La commune comptait en 2013 3 800 logements, avec un taux de vacance de 7,9%. A ce titre, l'enjeu de réinvestir les logements vacants est réel à l'échelle communale et notamment à l'échelle du centre-ville où cette problématique se révèle particulièrement prégnante.

Essentiellement concentré en zone pavillonnaire, la nouvelle construction s'élève à 140 logements entre 2008 et 2013. La part des résidences principales est elle de 91 %.

Le secteur d'activité dominant est le secteur tertiaire avec environ 62,2% des emplois. Le secteur le moins représenté est le secteur agricole (1%). A l'échelle départementale, le secteur tertiaire représente seulement 55% (reste tout de même le secteur dominant), mais le secteur agricole représente 14% de l'emploi total.

A cette date, la commune affichait un taux de chômage de 10,3%, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (13,3%). La part d'actifs ayant un emploi est passée de 2900 à 2 843 individus entre 2008 et 2013. Pour 574 de ces actifs, la commune représente leur bassin de vie professionnel et résidentiel.

La commune dispose de certains éléments patrimoniaux remarquables, notamment une l'église Saint-Médard de Ruelle et la Chapelle des Riffauds.

En matière d'infrastructures d'activité, la commune dispose de 51 commerces et services, dont 6 banques et assurances, et une quinzaine de commerce de bouche, 4 boulangeries, et 18 artisans du bâtiment.

Le Projet de la Commune :

La commune poursuit l'enjeu principal de revitaliser son centre-ville confronté aujourd'hui à une problématique de déshérence progressive du commerce et de vacance du parc de logements. A ce titre, la commune souhaite bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière visant à redynamiser le centre-ville par le réinvestissement de commerces et de logements vacants notamment.

Si le projet de la commune est global à l'échelle du centre-ville, elle a d'ores et déjà ciblé un axe structurant à l'échelle du centre-ville sur lequel elle souhaiterait qu'une opération de requalification soit réalisée.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la

mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);

- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

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

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

Ce périmètre correspond à trois secteurs du centre-ville de Ruelle sur Touvre (carte en annexe).

Ce périmètre correspond à trois secteurs du centre-ville de Ruelle sur Touvre. Les deux premiers secteurs situés au niveau de l'avenue Jean Jaurès et rue Camille Pelletant présentent des enjeux de revitalisation commerciale alors que le troisième secteur localisé autour de la place de l'église présente lui des enjeux de réinvestissement de bâtisses dégradées et vacantes.

Une étude de revitalisation commerciale pourra être réalisée à l'échelle du périmètre de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Camille Pelletant. Ce périmètre permettra également à l'EPF d'intervenir en acquisition foncière selon les opportunités qui pourraient se présenter sur ce périmètre d'intervention.

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 au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au secteur de la rue Charles Gide et des bâtiments rue Armand Jean et place de l'Eglise (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réinvestissement d'une propriété dégradée**

Site : Rue Charles Gide

Projet : La commune souhaiterait que l'EPF se porte acquéreur d'une propriété en déshérence localisée rue Charles Gide où la collectivité est propriétaire de deux biens mitoyens à cette propriété dégradée. A terme, l'objectif serait de revitaliser cette rue et la réhabilitation d'une bâtisse dégradée.

- **Projet 2 : Réinvestissement de deux bâtiments en déshérence**

Site : 274 rue Armand Jean et 1 place de l'Eglise cadastré BC 415 et 416

Projet : La commune souhaiterait que l'EPF se porte acquéreur de ces propriétés en déshérence localisées rue Armand Jean et place de l'Eglise. Les deux bâtiments mitoyens sont situés à proximité de l'Eglise, l'objectif serait la réhabilitation des bâtisses pour faire du logement locatif.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENTS MILLES EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Ruelle sur Touvre
représentée par son Maire,

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

Michel TRICOCHÉ

Philippe GRALL

La Communauté d'agglomération d'Angoulême
représentée par son Président,

Jean-François Dauré

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre