



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2017-077

PUBLIÉ LE 12 JUIN 2017

# Sommaire

## ARS NOUVELLE-AQUITAINE

- R75-2017-06-01-004 - Avis de renouvellements tacites d'activités de soins de médecine, de soins de suite et de réadaptation et activité de soins de traitement de l'insuffisance rénale chronique par la technique de l'épuration extrarénale intervenus le 1er juin 2017 pour les départements de la Gironde, des Pyrénées-Atlantiques et des Deux-Sèvres (3 pages) Page 5
- R75-2017-05-19-002 - Avis de renouvellements tacites d'activités de soins de traitement du cancer intervenus le 19 mai 2017 pour le département de la Gironde (2 pages) Page 9
- R75-2017-05-29-003 - Avis des renouvellements tacites d'autorisations intervenus au 29 mai 2017 pour les départements de la Charente, de la Charente-Maritime et de la Gironde. (4 pages) Page 12

## DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

- R75-2017-06-12-003 - Arrêté préfectoral modifiant l'arrêté n° 15-317 en date du 08 décembre 2015 de l'ex-territoire Poitou-Charentes, l'arrêté n° 2015-357 en date du 21 décembre 2015 de l'ex-territoire Limousin et l'arrêté du 14 décembre 2015 de l'ex-territoire Aquitaine relatif aux règles d'attribution de la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) pour la période 2017-2020 pour les projets équestres et salicoles relevant des régimes de minimis (8 pages) Page 17

## ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

- R75-2017-06-07-001 - CA 2017-17 Point d'information suite à la publication du décret 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à l'EPF Nouvelle-Aquitaine et proposition de délibération relative à l'organisation (8 pages) Page 26
- R75-2017-06-07-002 - CA 2017-18 Budget rectificatif N°1 – Exercice 2017 (16 pages) Page 35
- R75-2017-06-07-003 - CA 2017-19 Admission en non valeur (1 page) Page 52
- R75-2017-06-07-004 - CA 2017-20 Déplacements des administrateurs de l'EPF (1 page) Page 54
- R75-2017-06-07-005 - CA 2017-21 Convention cadre relative à l'habitat et développement économique entre la Communauté de Communes Haut-Poitou et l'EPF (86) (9 pages) Page 56
- R75-2017-06-07-006 - CA 2017-22 Avenant n°1 à la convention cadre n°17-15-004 relative à l'application de la politique de l'Habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et la mise en application du PPI entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17) (8 pages) Page 66
- R75-2017-06-07-007 - CA 2017-23 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-14-007 en faveur de la revitalisation du centre ancien entre la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPF (16) (24 pages) Page 75
- R75-2017-06-07-008 - CA 2017-24 Avenant n°1 à la convention 17-14-052 en faveur du développement du parc de logement entre la ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17) (22 pages) Page 100
- R75-2017-06-07-009 - CA 2017-25 Convention pour le développement de l'offre de logements Secteur Normandin entre la ville de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF (17) (12 pages) Page 123

R75-2017-06-07-010 - CA 2017-26 Avenant n°1 à la convention n°17-15-021 pour le développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Rompsay entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17) (19 pages)	Page 136
R75-2017-06-07-011 - CA 2017-27 Convention visant à la reconversion de l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF (17) (14 pages)	Page 156
R75-2017-06-07-012 - CA 2017-28 Convention en faveur d'une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq-quartiers entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins-sur-Mer et l'EPF (17) (12 pages)	Page 171
R75-2017-06-07-013 - CA 2017-29 Avenant n°1 à la convention n°17-12-005 de veille foncière du secteur ZAC des Cottes Mailles sur la commune d'Aytré entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17) (25 pages)	Page 184
R75-2017-06-07-014 - CA 2017-30 Convention pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Cerisay, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79) (13 pages)	Page 210
R75-2017-06-07-015 - CA 2017-31 Convention pour la requalification du quartier « Pontreau/ Colline Saint-Andre » entre la communauté d'Agglomération du Niortais, la ville de Niort et l'EPF (79) (17 pages)	Page 224
R75-2017-06-07-016 - CA 2017-32 Avenant n°2 à la convention n°16-14-053 relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le PPRT entre la commune de Merpins et l'EPF (16) (26 pages)	Page 242
R75-2017-06-07-017 - CA 2017-33 Avenant n°2 à la convention 16-14-054 relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le PPRT entre la commune de Gimeux et l'EPF (16) (32 pages)	Page 269
R75-2017-06-07-018 - CA 2017-35 Evolution du PPI - destinations comptables Et modification de forme sur les avis Domaines (43 pages)	Page 302
R75-2017-06-07-019 - CA 2017-36 Modification de l'application du principe d'option à la TVA (9 pages)	Page 346
R75-2017-06-07-020 - CA 2017-37 Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité (3 pages)	Page 356
R75-2017-06-07-021 - CA 2017-38 Compte-rendu des marchés (11 pages)	Page 360
R75-2017-06-07-022 - CA 2017-42 Transfert à l'EPF du permis de construire à l'issue de la promesse de vente (1 page)	Page 372

## **RECTORAT DE LIMOGES**

R75-2017-06-12-001 - arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'administration générale (4 pages)	Page 374
R75-2017-06-12-002 - arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire (5 pages)	Page 379

**SGAR NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2017-06-12-004 - Arrêté portant création et composition de la Conférence Régionale de l'Immobilier Public en région Nouvelle-Aquitaine (2 pages)

Page 385

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-01-004

Avis de renouvellements tacites d'activités de soins de médecine, de soins de suite et de réadaptation et activité de soins de traitement de l'insuffisance rénale chronique par la technique de l'épuration extrarénale intervenus le 1er juin 2017 pour les départements de la Gironde, des Pyrénées-Atlantiques et des Deux-Sèvres

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

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

---

**Renouvellement tacite d'autorisations  
des activités de soins / d'équipements matériels lourds**  
**Demande d'insertion au recueil des actes administratifs  
de la région Nouvelle-Aquitaine**

---

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

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la liste des renouvellements tacites d'autorisations d'activités de soins de suite et de réadaptation, activités de soins de médecine, activité de soins de traitement de l'insuffisance rénale chronique par épuration extrarénale intervenus au 1<sup>er</sup> juin 2017 pour les départements de la Gironde, des Pyrénées-Atlantiques, des Deux-Sèvres.

Fait à Bordeaux, le 1<sup>er</sup> juin 2017

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

Hélène JUNQUA

**RENOUVELLEMENTS TACITES D'AUTORISATION INTERVENUS**  
**Au 1<sup>er</sup> juin 2017**

~ ~ ~

- DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

1 – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation – affections cardio-vasculaires en hospitalisation à temps partiel sur le site de l'Hôpital du Haut-Lévêque accordée au Centre hospitalier universitaire de Bordeaux, 12 rue Dubernat – 33404 Talence Cedex est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet le 1<sup>er</sup> mars 2018** pour une durée de cinq ans

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

N° FINESS de l'établissement : 33 078 364 8

2 – l'autorisation d'exercer l'activité de soins de médecine en hospitalisation complète et médecine en hospitalisation à temps partiel accordée à la SA Clinique d'Arcachon – Avenue Jean Hameau – TSA 111000 – 33164 La Teste de Buch Cedex est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet le 24 mai 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS de l'entité juridique : 33 000 012 6

N° FINESS de l'établissement : 33 078 020 6

3 – l'autorisation d'exercer l'activité de soins de médecine en hospitalisation complète et médecine en hospitalisation à temps partiel accordée au Centre Hospitalier d'Arcachon – Pôle de Santé d'Arcachon – Avenue Jean Hameau – CS 11001 – 33164 La Teste de Buch Cedex est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet le 24 mai 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS de l'entité juridique : 33 078 120 4

N° FINESS de l'établissement : 33 222 255 5

- DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

4 – l'autorisation d'exercer l'activité de soins de traitement de l'insuffisance rénale chronique par la technique de l'épuration extrarénale – Hémodialyse en unité d'autodialyse assistée sur le site de NephroCare Pau Navarre – accordée à NephroCare Béarn – 6 rue du Village – 64320 Aressy est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet le 10 juin 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS de l'entité juridique : 64 001 761 2

N° FINESS de l'établissement : 64 001 767 9

- DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

5 - l'autorisation d'exercer l'activité de soins de traitement de l'insuffisance rénale chronique par la technique de l'épuration extrarénale – hémodialyse en centre - accordée au Centre Hospitalier Georges Renon – 40 avenue Charles de Gaulle – 79021 Niort Cedex est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet le 4 juin 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS de l'entité juridique : 79 000 001 2

N° FINESS de l'établissement : 79 000 008 7





# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-05-19-002

Avis de renouvellements tacites d'activités de soins de  
traitement du cancer intervenus le 19 mai 2017 pour le  
département de la Gironde

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

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

---

**Renouvellement tacite d'autorisations  
des activités de soins / d'équipements matériels lourds**  
**Demande d'insertion au recueil des actes administratifs  
de la région Nouvelle-Aquitaine**

---

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

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la liste des renouvellements tacites d'autorisations d'activités de soins de traitement du cancer intervenus au 19 mai 2017 pour le département de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le 19 mai 2017

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

  
Hélène JUNQUA

**RENOUVELLEMENT TACITE D'AUTORISATION INTERVENU  
au 19 mai 2017**

~ ~ ~

- DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

1 – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de traitement du cancer – chirurgie des cancers hors soumis à seuil, accordée à la SA Clinique d'Arcachon – Avenue Jean Hameau – TSA 11100 – 33164 LA TESTE DE BUCH CEDEX est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 30 mai 2018 pour une durée de cinq ans.**

2 – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de traitement du cancer – chirurgie des cancers mammaires, urologiques, ORL maxillo-faciaux, accordée à la SA Clinique d'Arcachon – Avenue Jean Hameau – TSA 11100 – 33164 LA TESTE DE BUCH CEDEX est tacitement renouvelée

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 29 mai 2018 pour une durée de cinq ans.**

N° FINESS de l'entité juridique : 33 000 012 6

N° FINESS de l'établissement : 33 078 020 6

3– L'autorisation d'exercer l'activité de soins de traitement du cancer – chirurgie des cancers digestifs et cancers gynécologiques, accordée au Centre Hospitalier d'Arcachon Pôle de Santé d'Arcachon – Avenue Jean Hameau - CS 11001 – 33164 LA TESTE DE BUCH CEDEX est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 29 mai 2018 pour une durée de cinq ans.**

N° FINESS de l'entité juridique : 33 078 120 4

N° FINESS de l'établissement : 33 000 055 5

Espace Rodesse - 103 bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex

Standard : 05.57.01.44.00

[www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr)

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-05-29-003

Avis des renouvellements tacites d'autorisations intervenus  
au 29 mai 2017 pour les départements de la Charente, de la  
Charente-Maritime et de la Gironde.



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

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

---

**Renouvellement tacite d'autorisations  
des activités de soins / d'équipements matériels lourds**  
**Demande d'insertion au recueil des actes administratifs  
de la région Nouvelle-Aquitaine**

---

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

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la liste des renouvellements tacites d'autorisations d'activités de soins de chirurgie et d'équipements matériels lourds intervenus au 29 mai 2017 pour les départements de la Charente, de la Charente-Maritime et de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le 29 mai 2017

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

  
Hélène JUNQUA

Espace Rodesse - 103 bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex  
Standard : 05.57.01.44.00  
[www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr)



**RENOUVELLEMENT TACITE D'AUTORISATION INTERVENU  
au 29 mai 2017**

~ ~ ~

➤ **DEPARTEMENT DE LA CHARENTE**

**1** – L'autorisation de poursuivre l'exploitation d'un scanographe de classe 3 sur le site du Centre Hospitalier Intercommunal du Pays de Cognac, accordée au GIE Imagerie Médicale de Cognac, sise à COGNAC (16112), est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 30 mai 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS EJ titulaire : 160005658  
N° FINESS ET d'implantation : 160005398

➤ **DEPARTEMENT DE LA CHARENTE- MARITIME**

**2** – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie en hospitalisation complète et ambulatoire, accordée à la SA Clinique Pasteur sise à ROYAN (17200), est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 29 avril 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS EJ titulaire : 170000251  
N° FINESS ET d'implantation : 170780563

➤ **DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**3** – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie en hospitalisation complète et ambulatoire, accordée au Centre Hospitalier d'Arcachon sise à LA TESTE DE BUCH (33164), est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 24 mai 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS EJ titulaire : 330781204  
N° FINESS ET d'implantation : 330000555

**4** – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie en hospitalisation complète et ambulatoire, accordée à la SA Clinique d'Arcachon sise à LA TESTE DE BUCH (33164), est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 24 mai 2018** pour une durée de cinq ans.

N° FINESS EJ titulaire : 330000126  
N° FINESS ET d'implantation : 330780206

5 – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie ambulatoire, accordée à la SAS Polyclinique Bordeaux-Tondu sise à BORDEAUX (33082), est tacitement renouvelée.

**Ce renouvellement prendra effet à compter du 13 juin 2018 pour une durée de cinq ans.**

N° FINESS EJ titulaire : 330000670

N° FINESS ET d'implantation : 330781402



Espace Rodesse - 103 bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex  
Standard : 05.57.01.44.00  
[www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr)





# DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-12-003

Arrêté préfectoral modifiant l'arrêté n° 15-317 en date du 08 décembre 2015 de l'ex-territoire Poitou-Charentes, l'arrêté n° 2015-357 en date du 21 décembre 2015 de l'ex-territoire Limousin et l'arrêté du 14 décembre 2015 de l'ex-territoire Aquitaine relatif aux règles d'attribution de la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) pour la période 2017-2020 pour les projets équestres et salicoles relevant des régimes de minimis



## PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt Nouvelle-Aquitaine

Arrêté préfectoral modifiant l'arrêté n° 15-317 en date du 08 décembre 2015 de l'ex-territoire Poitou-Charentes, l'arrêté n° 2015-357 en date du 21 décembre 2015 de l'ex-territoire Limousin et l'arrêté du 14 décembre 2015 de l'ex-territoire Aquitaine relatif aux règles d'attribution de la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) pour la période 2017-2020 pour les projets équestres et salicoles relevant des régimes de minimis

Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,  
Préfet de la Gironde,

Vu le règlement (UE) n° 1407/2013 de la commission du 18 décembre 2013 concernant l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne aux aides de minimis,

Vu la circulaire DGPAAT/SDG/C2012-3040 du 30 avril 2012 relative aux aides "de minimis" dans le secteur de la production primaire agricole,

Vu l'instruction technique DGPAAT/SDEA/2015-330 du 9 avril 2015 relative à l'instruction des demandes d'aides à l'installation, relevant de la programmation 2014-2020 et déposées à partir du 1er janvier 2015, complétée par l'instruction technique DGPE/SDC/2015-573 du 1er juillet 2015 et par l'instruction technique DGPE/SDC/2015-625 du 21 juillet 2015,

Vu l'instruction technique du 19 novembre 2015, relative aux aides à l'installation en secteur équin avec élevage minoritaire et en saliculture attribuées au titre des aides "de minimis",

Vu les modifications du cadre national validées par la Commission Européenne le 17 novembre 2016,

Vu les modifications des PDR applicables à compter du 9 mars 2017,

Vu les modalités d'attribution de la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) dans le cadre de la mesure 6.1 des Programmes de Développement Rural de Poitou-Charentes (version 4.2 du PDR approuvé par la Commission Européenne le 17 septembre 2015 et sa modification approuvée par décision de la Commission Européenne n° C(2017)2924 du 27 avril 2017), du Limousin (version 3.1 du PDR approuvé par la Commission Européenne le 24 novembre 2015 et sa modification approuvée par décision de la Commission Européenne n° C(2017)2738 du 19 avril 2017) et de l'Aquitaine (version 5.1 du PDR approuvé par la Commission Européenne le 7 août 2015 et sa modification approuvée par décision de la Commission Européenne n° C(2017)3157 du 5 mai 2017),

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX

Téléphone : 05 56 90 60 60

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, l'agriculture et de la Forêt de la Nouvelle-Aquitaine,

## ARRÊTE

### Article 1er

Le présent arrêté modifie l'arrêté n° 15-317 en date du 08 décembre 2015 de l'ex-territoire Poitou-Charentes, l'arrêté n° 2015-357 en date du 21 décembre 2015 de l'ex-territoire Limousin et l'arrêté du 14 décembre 2015 de l'ex-territoire Aquitaine relatif aux règles d'attribution de la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) pour la période 2017 - 2020 pour les projets équestres et salicoles relevant des régimes de minimis.

### Article 2

Le présent arrêté précise les modalités de mise en oeuvre des aides à l'installation (DJA) pour la période 2017-2020 sur la région Nouvelle-Aquitaine à destination des jeunes qui s'installent dans le cadre d'un projet équin avec élevage minoritaire, ou en saliculture pour les demandes d'aide déposées à compter du 9 mars 2017.

### Article 3

Les montants des aides pour ces projets d'installation sont identiques à ceux qui sont prévus dans les PDR Limousin, Poitou-Charentes et Aquitaine (mesure 6.1).

La dotation aux jeunes agriculteurs est constituée d'un montant de base fixé en fonction du siège du projet d'installation :

- \* 11 000 € pour un projet d'installation situé en zone de plaine,
- \* 14 000 € pour un projet d'installation situé en zone défavorisée,
- \* 24 000 € pour un projet d'installation situé en zone de montagne.

Selon les caractéristiques du projet d'installation, ce socle de base peut-être complété de modulations, dont les critères et les taux (appliqués sur le montant de base de la DJA) sont indiqués ci-dessous :

Critères de modulation		Taux
Modulations nationales	Installation hors cadre familial	20 %
	Projet agro-écologique	15 %
	Projet générateur de valeur ajoutée et d'emploi	25 %
	Projet à coût de reprise / modernisation important	de 100 000 à 250 000 € : 9 000 € > 250 000 € : 13 000 €

Les critères de modulation de la DJA et les conditions pour en bénéficier sont précisés dans l'annexe I du présent arrêté.

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX

Téléphone : 05 56 90 60 60

#### Article 4

L'Etat assure le financement intégral des DJA relevant du présent arrêté, montant de base et modulations.

Le montant d'aide attribué dans le cadre d'une installation à titre secondaire correspond à la moitié du montant de l'aide attribué dans le cadre d'une installation à titre principal.

Les aides devront respecter un plafond sur les 3 derniers exercices fiscaux :

\* 200 000 € pour les activités équestres et la saliculture (art. 3 du règlement UE n° 1407/2013 "de minimis entreprise").

#### Article 5

Les demandes d'aides à l'installation sont déposées obligatoirement à la DDT(M) du département d'installation correspondant au siège de l'exploitation. La DDT(M) est le guichet unique service instructeur (GUSI) pour ces demandes d'aides. Les chambres d'agriculture viennent en appui des DDT(M) dans le cadre de leurs missions de service public liées à la mise en oeuvre des aides à l'installation conformément à la réglementation en vigueur. La mise en paiement de ces aides est effectuée par l'ASP.

Le circuit de gestion est le suivant :

- \* Instruction de la demande d'aide : dépôt des dossiers, réception de la demande d'aide, complétude du dossier, contrôle des critères d'éligibilité, calcul du montant prévisionnel de l'aide par la DDT(M),
- \* Sélection et programmation : programmation des dossiers, passage en commission départementale d'orientation de l'agriculture,
- \* Décision d'aide : information des demandeurs inéligibles et des demandeurs non sélectionnés, réservation des crédits, établissement et transmission des décisions d'attribution des aides par la DDT(M),
- \* Suivi du projet d'installation : établissement du certificat de conformité, mise en œuvre du plan d'entreprise, avenant au plan d'entreprise par la DDT(M),
- \* Instruction d'une demande de paiement (acompte ou solde) : dépôt, réception, contrôle administratif de la demande, conclusion du contrôle, demande de paiement à l'ASP par la DDT(M),
- \* Gestion des irrégularités : détermination des montants à rembourser, décision de déchéance partielle ou totale par la DDT(M).

Les demandes d'aides à l'installation devront obligatoirement être accompagnées de l'attestation "de minimis entreprise" pour les activités équinées avec élevage minoritaire et de saliculture.

#### Article 6

Les demandes d'aides à l'installation sont sélectionnées au regard de la grille de sélection appliquée aux demandes relevant de la mesure 6.1 des PDR. Cette grille est rappelée en annexe II du présent arrêté. Pour accéder aux aides à l'installation, le total de points obtenus sur la grille de sélection doit atteindre un minimum de 270 points.

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX

Téléphone : 05 56 90 60 60

## Article 7

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, les directeurs départementaux des territoires (et de la mer) et le délégué régional de l'agence de services et de paiement de la région Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

A Limoges, le

**12 JUIN 2017**

Pour le Préfet de région,  
Le directeur régional de l'alimentation, de  
l'agriculture et de la forêt,



Yvan LOBJOIT

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX

Téléphone : 05 56 90 60 60

Nouvelle grille de modulation DJA Nouvelle-Aquitaine		Commentaires
Définition	Date à laquelle les critères doivent être atteints.	Vérification de l'atteinte des critères
<p><b>HCF</b></p> <p>20%</p> <p>L'installation hors cadre familial s'entend comme l'installation sur une exploitation agricole indépendante de l'exploitation d'un parent (ou d'un parent du conjoint) par un pacte ou un mariage) jusqu'au 3ème degré, collatéraux inclus (au sens des articles 741 et suivants du code civil). Cela signifie que le candidat ne doit pas avoir de lien de parenté jusqu'au 3ème degré, collatéraux inclus, ni avec le cédant qui lui transmet son exploitation, ni avec l'un des associés déjà exploitants avec qui il s'installe en société. Il y a un lien de parenté jusqu'au 3ème degré avec un parent, grand-parent, arrière-grand-parent, enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant, frère, sœur, neveu, oncle et tante.</p> <p>1 Critère création emploi ou cumul. 2 Critères pour les autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien ou engagement sous un signe d'identification de la qualité et de l'origine (SIOO) (hors AB) La production sous signe de qualité doit être maintenue ou développée et labellisée.</li> <li>- adhésion CUMA ou achat de matériel neuf en copropriété. L'adhésion à la CUMA doit se traduire par la détermination de parts sociales à la hauteur de 300 €. L'achat de matériel neuf ou en copropriété doit avoir un lien direct avec un atelier de production / transformation de l'exploitation. L'investissement doit représenter au moins 12 000 € HT, dont au moins 6 000 € HT par copropriétaire.</li> <li>- vente directe : reprendre ou développer la vente directe avec une part du chiffre d'affaire total (hors prime) supérieure à 30% ou à 30 000 € au moins. Vente directe : vente sans intermédiaire. La vente en magasin de producteur est considérée comme de la vente directe.</li> <li>- atelier de transformation (hors vinification et séchage) : reprendre ou développer un atelier de transformation à la ferme d'une ou plusieurs productions de l'exploitation, la ou les productions transformées doivent représenter au moins 30% en volume de la production concernée ou 30% du chiffre d'affaire total (hors prime)</li> <li>- création d'emploi + 0,5 ETP : la création d'emploi se mesure par les ETP de l'exploitation présents à la fin du PE, comparés aux ETP présents sur l'exploitation avant l'installation du jeune. La différence doit être supérieure ou égale à 0,5 ETP. Sont pris en compte les ETP exploitants, associés exploitants, salariés CDI au minimum à mi-temps, salariés d'un groupement d'employeurs, pour au moins l'équivalent d'un mi-temps, et cooptés collaborateurs. (Les temps partiels sont comptabilisés au prorata du temps travaillé)</li> </ul>	<p>Définition, conditions et justificatifs définis au niveau national. Se référer à la instruction technique DGFPE/SDC/2015-573 ou D107/2015</p> <p>Attestation SIOO</p> <p>Attestation d'adhésion avec montant des parts sociales</p> <p>Factures acquittées ou lectures plus les relevés de compte achat de matériel neuf en copropriété et le contrat de copropriété</p> <p>Comptabilité ou tout autre document probant</p> <p>Comptabilité ou tout autre document probant</p> <p>Documents MSA ou comptabilité, contrats de travail.</p>	<p>Pour une installation individuelle, le JA doit acquérir 300€ au moins de parts sociales dans la CUMA, pour une installation en société, il doit y avoir détermination de parts sociales au cours du PE et justifier, soit le JA débit en son nom au moins 300€ de parts sociales, soit le produit (% de parts sociales de la société détenues par le JA) (montant des nouvelles parts sociales CUMA détenues par la société) est : &gt; ou = à 300€.</p> <p>Attention pour ces 2 critères, prévoir de faire apparaître dans la comptabilité ou dans un autre document la preuve de la réalisation du critère.</p> <p>Chaque critère doit être choisi dans l'annexe du formulaire de demande des aides à l'installation et dans le Plan d'Entreprise.</p> <p>Le contrôle de l'atteinte de chaque critère se fera en année 5, au moment de la demande du paiement du solde.</p> <p>Exemples : Installation sociétaire : un associé sortant et un associé entrant : 0 ETP créé Installation sociétaire pas d'associé sortant et un associé entrant : 1 ETP créé Installation sociétaire : associé non exploitant qui devient associé exploitant : 1 ETP créé Installation sociétaire : dissolution d'une société, et ensuite création d'une nouvelle société : 1 ETP créé</p> <p>Installation individuelle : reprise d'une exploitation un pour un (ex : reprise de l'exploitation du père) : 0 ETP créé Installation individuelle : reprise de foncier à un ou plusieurs exploitants continuant d'exploiter pour création de son exploitation : 1 ETP créé.</p> <p>Installation Titre Principal : 1 ETP Installation Titre Secondaire : 1 ETP Installation Progres save : 1 ETP</p>
<p><b>Valeur ajoutée et emploi</b></p> <p>25%</p> <p>1 Critère parmi les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- agriculture biologique (entretien ou conversion) : maintien de l'exploitation reprise en AB ou conversion en AB, sur au moins un atelier de production.</li> <li>- adhésion GIEE : le projet de jeune doit être en lien avec le GIEE.</li> <li>- certification environnementale niveau 2 ou 3 : maintenir ou obtenir une certification environnementale de l'exploitation reconnue par la Commission Nationale de Certification Environnementale (CNCE), de niveau 2 (ex : AREA) ou de niveau 3 (HVE) sur l'ensemble de l'exploitation.</li> </ul> <p>Coût de reprise/ajout de modernisation du projet de jeune. Les investissements inférieurs à 100 000 € ne sont pas éligibles à cette modulation. Les investissements fonciers sont plafonnés à 50 000 €</p>	<p>La part de vente directe doit ressortir dans la comptabilité en année 3 ou 4.</p> <p>Le volume de production ou la part du CA de l'atelier de transformation devront être atteints en année 3 ou 4.</p> <p>A la fin de la 4ème année du PE au plus tard.</p> <p>La certification AB ou certificat convention AB</p> <p>Attestation d'adhésion au GIEE</p> <p>Attestation de certification niveau 2 ou de niveau 3 (HVE)</p> <p>Factures acquittées ou lectures plus les relevés de compte</p>	<p>Installation individuelle : reprise d'une exploitation un pour un (ex : reprise de l'exploitation du père) : 0 ETP créé Installation individuelle : reprise de foncier à un ou plusieurs exploitants continuant d'exploiter pour création de son exploitation : 1 ETP créé.</p> <p>Installation Titre Principal : 1 ETP Installation Titre Secondaire : 1 ETP Installation Progres save : 1 ETP</p> <p>Deux tranches d'investissement : 100 000 &lt;-x&lt; 250 000 € inclus &gt; 250 000 €</p>
<p><b>Agro-écologie</b></p> <p>15%</p> <p>1 Critère parmi les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- agriculture biologique (entretien ou conversion) : maintien de l'exploitation reprise en AB ou conversion en AB, sur au moins un atelier de production.</li> <li>- adhésion GIEE : le projet de jeune doit être en lien avec le GIEE.</li> <li>- certification environnementale niveau 2 ou 3 : maintenir ou obtenir une certification environnementale de l'exploitation reconnue par la Commission Nationale de Certification Environnementale (CNCE), de niveau 2 (ex : AREA) ou de niveau 3 (HVE) sur l'ensemble de l'exploitation.</li> </ul> <p>Coût de reprise/ajout de modernisation du projet de jeune. Les investissements inférieurs à 100 000 € ne sont pas éligibles à cette modulation. Les investissements fonciers sont plafonnés à 50 000 €</p>	<p>La part de vente directe doit ressortir dans la comptabilité en année 3 ou 4.</p> <p>Le volume de production ou la part du CA de l'atelier de transformation devront être atteints en année 3 ou 4.</p> <p>A la fin de la 4ème année du PE au plus tard.</p> <p>La certification AB ou certificat convention AB</p> <p>Attestation d'adhésion au GIEE</p> <p>Attestation de certification niveau 2 ou de niveau 3 (HVE)</p> <p>Factures acquittées ou lectures plus les relevés de compte</p>	<p>Installation individuelle : reprise d'une exploitation un pour un (ex : reprise de l'exploitation du père) : 0 ETP créé Installation individuelle : reprise de foncier à un ou plusieurs exploitants continuant d'exploiter pour création de son exploitation : 1 ETP créé.</p> <p>Installation Titre Principal : 1 ETP Installation Titre Secondaire : 1 ETP Installation Progres save : 1 ETP</p> <p>Deux tranches d'investissement : 100 000 &lt;-x&lt; 250 000 € inclus &gt; 250 000 €</p>



## 6.1 DOTATION JEUNES AGRICULTEURS (DJA)

PDR FEADER Limousin (TO 0611), Poitou-Charentes (TO 6.1.1) et Aquitaine (TO 6.1.1)

Le FEADER soutient à travers cette aide, des installations agricoles sous la forme d'une aide au démarrage en capital (subvention).

TO	Thématiques des principes de sélection des PDR	Critères de sélection	Notes
6.1	Projet d'installation	Installation à titre principal & Exploitation à titre individuel	50
		Installation à titre principal & Exploitation sociétaire	50
		Installation à titre secondaire & Exploitation à titre individuel	50
		Installation progressive & Exploitation à titre individuel	50
		Installation à titre secondaire & Exploitation sociétaire	30
		Installation progressive & Exploitation sociétaire	30
Evaluation autonomie	Moyens de production détenus par l'exploitant seul (propriété ou location) ou Moyens de production détenus à plusieurs dans le cadre d'une exploitation collective (CUMA, regroupements d'atelier)	Non autonomie	0
		Supérieur à 3 SMIC en année 4	0
		Inférieur à 3 SMIC en année 4	100
Effet levier	10 points par modulation demandée	- Installation hors cadre familiale	0 à 40
		- Valeur ajoutée et emploi	
Modulation DJA		- Coût de reprise ou coût de modernisation important	
		- Agro-écologie	
Seuil minimal de sélection			270





# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-001

CA 2017-17 Point d'information suite à la publication du  
décret 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à l'EPF  
Nouvelle-Aquitaine et proposition de délibération relative  
à l'organisation

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- *17*

**Point d'information suite à la publication du décret 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à l'EPF Nouvelle-Aquitaine et proposition de délibération relative à l'organisation**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 lettre de Madame la Ministre du Logement en date du 28 avril 2017, relative à la mise en place de l'action de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Sur proposition du Directeur Général,

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un document de cadrage pour la préparation du programme pluriannuel d'interventions (PPI), ainsi qu'un calendrier de concertation

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un premier document de cadrage budgétaire intermédiaire avant l'adoption du PPI pour examen au prochain Conseil d'Administration, pour permettre d'appuyer les collectivités sans attendre l'adoption du PPI

-DEMANDE au Directeur Général de négocier d'ores et déjà la conclusion d'un emprunt permettant d'anticiper la réponse à d'éventuelles opportunités foncières sur les nouveaux territoires, notamment par préemption

-DEMANDE au Directeur Général de répondre dès à présent aux sollicitations des collectivités sur des projets, exprimées lors de la consultation officielle du projet de décret et dans la phase de préfiguration, ainsi qu'aux nouvelles sollicitations sur des projets urgents ou stratégiques, pour préparer des projets de conventions à examiner au prochain Conseil d'Administration

-DEMANDE au Directeur Général d'exposer dès à présent aux nouveaux territoires qui le demandent le mode d'action de l'EPF et le modèle mis en place sur la région Poitou-Charentes, qui constitue avant l'adoption du nouveau PPI le cadre d'action de l'EPF sur

l'ensemble de son territoire

-DEMANDE au Directeur Général de préparer dès à présent la mise en place des dispositifs nécessaires à l'accompagnement des collectivités, notamment les marchés cadres nécessaires à son activité sur l'ensemble de son territoire d'intervention

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un nouveau règlement intérieur institutionnel pour examen au prochain Conseil d'Administration

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un nouveau règlement de la commission des marchés pour examen au Conseil d'Administration

-RAPPELLE que l'appui aux territoires déjà couverts de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne se poursuivra comme précédemment et sans rupture

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Bordeaux, le 07 JUIN 2017

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

Michel STOUMBGEFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

**Rapport du Directeur Général**  
**Point d'information suite à la publication du décret 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à l'EPF Nouvelle-Aquitaine et proposition de délibération relative à l'organisation**

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine et est compétent, en plus des départements historiques de Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne, sur les nouveaux départements de la Gironde, Dordogne, Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, Haute-Vienne, Creuse et Corrèze.

Plusieurs moments de débat ont eu lieu en Conseil d'Administration et en bureau sur le sujet de l'extension du périmètre de compétences de l'EPF et plusieurs administrateurs ont été consultés directement par le préfigurateur, Monsieur Philippe SCHMIT, au dernier trimestre 2016. Les collectivités de Poitou-Charentes consultées ont très largement donné un avis favorable à l'évolution du périmètre lors de la consultation officielle au premier trimestre 2017.

Au titre du décret 5 mai 2017, le Conseil d'Administration sous sa présente forme demeure en fonction jusqu'à la première réunion du nouveau Conseil d'Administration constitué dans les conditions du décret du 5 mai et pour une durée maximale de six mois.

La compétence de l'EPF sur les nouveaux départements est cependant d'ores et déjà effective.

Il est proposé au Conseil d'Administration, en conséquence, de faire un point sur les accomplissements de l'EPF de Poitou-Charentes depuis sa création, et, pour bien préparer la mise en place sur le territoire étendu, d'acter la marche à suivre d'ici la première réunion du Conseil d'Administration sous sa nouvelle forme. La lettre de madame la Ministre en date du 28 avril 2017 est jointe à la présente.

En tout état de cause, et comme l'a demandé Madame la Ministre, l'action de l'EPF sur les quatre départements de l'ex-région Poitou-Charentes se poursuit et se poursuivra sans aucune rupture.

\*\*\*

#### **I-Bilan sur les réalisations et le modèle de l'EPF Poitou-Charentes**

##### a- Un outil effectif et efficace pour l'équilibre du territoire

L'EPF de Poitou-Charentes est relativement unique dans sa composition territoriale, qui ne comprend pas de métropole mais des pôles d'équilibre territoriaux maillant de manière très régulière le territoire.

Les territoires très tendus sont relativement restreints à l'agglomération de La Rochelle, avec le cas spécifique des Iles, quelques territoires littoraux relativement tendus et des agglomérations intérieures dynamiques.

C'est un des plus petits EPF d'Etat de France mais qui a malgré cela un modèle financier équilibré avec des cessions régulières, une TSE modérée qui a baissé dès 2013 soit après seulement quatre années pleines d'activité. Au total, elle a baissé de 35% entre son niveau de 2012 et celui de 2016, maintenu en 2017.

##### b- Un appui à tous les types et tailles de projets, avec la même méthode et les mêmes équipes

Le PPI 2009-2013, le premier de l'EPF, était assez généraliste pour répondre directement aux demandes déjà exprimées par les territoires, notamment sur les agglomérations principales mais aussi sur un certain nombre de projets structurants déjà engagés ou prévus.

Avec l'expérience acquise sur le premier PPI et notamment sur quelques projets de centre-bourg engagés par les collectivités mais très compliqués à monter, l'EPF a engagé dans le second PPI une action beaucoup plus ciblée sur le renouvellement urbain qui permet désormais de toutes les collectivités, y compris en zone rurale, sur des projets vertueux.

L'accompagnement des centres-bourgs et des centres anciens des villes intermédiaires est désormais une constante chez les opérateurs notamment les EPF mais l'application d'un modèle à tous les types de projet, en cœur d'agglomération comme en zone rurale, est assez spécifique à l'EPF Poitou-Charentes et sans doute lié à la structure très décentralisée de la région. Grâce à une volonté forte de son Conseil d'administration, l'EPF s'est totalement adapté à son territoire de compétence dans sa réactivité et son action tant en termes d'objectifs que de méthode et de financement.

#### c- Une équipe spécialisée et formée à la gestion transversale de projets

Le principe fondamental de la méthode d'action de l'EPF est la polyvalence, le pragmatisme et la persévérance des chefs de projets et des directeurs de projets. Le chef de projets gère ou suit ainsi la totalité du déroulement du projet confié par les élus à l'EPF, notamment de la convention avec la collectivité, la totalité du déroulement de l'opération foncière, de la négociation de la convention à la cession, à l'exception des travaux et de la gestion du patrimoine.

Il maîtrise de ce fait la temporalité du projet. Il est en capacité d'appréhender les risques et les opportunités du projet à une échelle globale, que ce soit dans les échanges avec l'ABF sur un permis de démolir, dans un contentieux sur une décision de préemption, dans le pilotage d'une étude de projet, dans le repérage de gisements fonciers.

Chaque chef de projets intervient sur tous types et tailles de projets : en zone tendue et en zone détendue, sur des projets de taille importante et sur des centres-bourgs, sur des projets de grande friche, de PPRT, d'environnement, de restructuration commerciale. L'expérience montre que cela donne une maturité très forte dans la gestion des projets, une capacité à gérer des problématiques interdisciplinaires ou transversales et à anticiper sur les problématiques à venir.

La formation des chefs de projets est donc constante et ininterrompue pour s'assurer d'une réactivité mais aussi d'une compétence de plus en plus pointue et adaptée aux demandes des élus validées par le Conseil d'administration dans le cadre des conventions, et elle se fait notamment par la collégialité de la gestion des projets (comité opérationnel, comité d'engagement, internes) et l'analyse commune des problématiques les plus complexes. C'est un patrimoine très important de l'EPF que de pouvoir compter sur des collaborateurs très formés et réactifs, et il est nécessaire de continuer à leur attribuer un travail exigeant mais gratifiant pour les retenir dans la structure. En ce sens, le développement futur des équipes devra suivre les axes engagés depuis bientôt quatre ans pour ne pas pénaliser la dynamique et la qualité de l'intervention de l'EPF tant sur ses territoires historiques que les nouveaux départements : réactivité, mobilité, compétence, sérieux, analyse critique et des risques, et éthique de l'action en appui des projets des élus.

#### d- Une méthode constamment affinée, étendue et appliquée à tous les types et tailles de projets

La méthode souhaitée par les administrateurs a été mise en place de manière pragmatique et progressive, que ce soit pour les conventions dont le format avec une annexe technique est désormais fortement apprécié, pour les études de projet depuis les premières réalisées sur Cognac, Saint-Xandre et Angoulins, pour les études de gisement foncier chaque fois gérées en interne ou parfois réalisées en externe et rapidement, avec la commune, pour les études de diagnostic du foncier commercial et de restructuration de ce foncier, et désormais aussi pour des études plus larges et plus complexes de plan-

guide ou de diagnostic foncier comme sur Grand Poitiers. Sur ce point, il est clair que la volonté des administrateurs que l'EPF dispose d'une enveloppe pour financer des études en propre a permis d'expérimenter très rapidement de nouvelles études, rassurer les élus et limiter les risques liés aux opérations foncières engagées, et de disposer désormais d'un panel d'outils très efficaces et bien maîtrisés, et pourrait permettre dans certains cas d'anticiper avant des signatures de conventions pour limiter les risques encore en amont, par exemple sur des décisions de préemption ou sur des dossiers de DUP. [ex études, ...]

Surtout, l'articulation avec la gestion du projet, l'engagement et la poursuite des négociations, la définition des prix d'acquisition devient de plus en plus efficace et rapprochée, c'est un des avantages du modèle intégré. Par exemple, l'anticipation pour les marchés de travaux a été fortement installée, avec des études de maîtrise d'oeuvre parfois en amont des acquisitions pour engager les démolitions rapidement.

Les consultations d'opérateurs sont désormais très fréquentes et les opérateurs commencent à se déplacer des communes littorales les plus attractives vers l'intérieur des terres, sur des projets tout à fait réalisables mais qu'ils ne considéraient pas initialement car trop complexes ou pas naturellement dans leur stratégie immédiate de développement.

La capacité de l'EPF à maîtriser au mieux le risque juridique se construit enfin de manière régulière, parfois suite à des situations difficiles mais souvent par des contentieux gagnés et perfectionnés.

e- Une intervention dans l'anticipation et la maîtrise du temps des projets

L'expérience de projets parfois compliqués montre que lorsque l'EPF n'est pas en anticipation et subit le calendrier du projet, les problèmes les plus simples peuvent devenir très complexes, le calendrier devenir très contraint. Ces projets non anticipés se sont parfois révélés être des échecs ou des opérations très coûteuses pour la collectivité.

La volonté des administrateurs en 2014 de démontrer et développer la capacité d'action de l'EPF dans ces domaines a eu l'effet très positif de permettre des actions en anticipation forte, souvent 1 à 2 ans avant le besoin effectif de la collectivité, qui donne des résultats très satisfaisants dans la maîtrise des prix, la maîtrise des risques et la qualité du projet. Ainsi, plusieurs acquisitions seront réalisées en 2017 sur la base de négociations engagées en 2015 et sous la perspective d'une DUP, comme sur le projet des Verriers à Cognac ou le projet de logements sociaux de Nersac. Les résultats des négociations, comme la qualité des acquisitions, menées par l'EPF, vont significativement favoriser les conditions de réalisation des projets.

La structuration du territoire par conventions cadre participe de cette démarche qui permet sur des territoires comme le Thouarsais, la Saintonge, le Loudunais ou le Bressurais d'anticiper bien en amont les projets des maires, souvent dans le cadre de leur réflexions stratégiques ou de l'élaboration du PLUi ou du PLH, avec une mention particulière sur le Thouarsais où le modèle est le plus abouti.

[ex Lagord, ex Migné-Auxances, Gond-Pontouvre]

f- Un mode de travail efficace avec les prestataires

L'EPF dispose désormais d'une structure et d'un fonctionnement désormais assez stables avec des marchés à bons de commande, avec des prestataires connus et fiables. Il a adapté le contenu des prestations aux besoins avec notamment une réduction assez forte souvent du périmètre des études, il connaît le temps de gestation du projet pour les élus et peut adapter la structure de l'étude en conséquence, avec parfois une simple étude de diagnostic et quelques capacités dans un premier

temps, puis une fois la décision des élus avec le temps de la réflexion, une autre étude de faisabilité plus précise éventuellement.

Dans certains cas, l'EPF a dans un premier temps lancé un premier marché à bon de commande en MAPA avec un maximum à 134 000€, puis une fois le montant atteint et avec l'analyse de l'attractivité du type d'étude en question, des marchés modifiés sans seuil. Les administrateurs membres de la commission des marchés ont eu à voir l'ensemble de ces nouveaux dispositifs qui structurent le dispositif de l'EPF.

## **II - Feuille de route pour le premier Conseil d'Administration sous la forme issue du décret du 5 mai 2017 et dans le cadre fixé par le lettre de la Ministre du 28 avril 2017**

Plusieurs collectivités des nouveaux territoires ont déjà fait part de leur souhait d'un appui rapide de l'EPF, pendant la consultation officielle au 1<sup>er</sup> semestre 2017 et même dès le dernier semestre 2016 auprès de l'expert du CGEDD Philippe SCHMIT missionné le 1<sup>er</sup> octobre 2016 par la Ministre, notamment les départements de Dordogne, du Lot-et-Garonne et de la Gironde, les agglomérations de Limoges, Périgueux, Bergerac, Guéret, Libourne, Marmande, la ville de Limoges, les communes et communautés de communes rurales qui ont d'ores et déjà des projets (Argentat, Ussel, Saint-Léonard de Noblat, Saint-Junien, Bourgneuf, Aubusson, Terrasson, Nérac, Damazan, etc...) et Bordeaux Métropole.

En considération du modèle de l'EPF fondé sur l'anticipation et la maîtrise du temps, et pour se mettre en capacité de répondre à ces demandes sans aucune rupture sur les territoires actuels, il est proposé aux administrateurs d'anticiper au maximum les actions à mettre en œuvre dès le premier conseil d'administration sous sa nouvelle forme et de demander au Directeur Général d'engager dès à présent les actions nécessaires, comme l'a demandé Madame la Ministre dans sa lettre en pièce jointe.

Cela n'implique pas que l'EPF sera effectivement aussi opérationnellement présent dès le quatrième trimestre 2017 comme il l'est sur le territoire du Poitou-Charentes après bientôt 9 années d'existence mais a minima que l'ensemble des problématiques majeures seront analysées et que le calendrier sera maîtrisé et sans heurt, et permette de répondre aux sollicitations les plus urgentes.

Cela implique donc de la part du Conseil d'administration une validation de cette démarche dans sa forme actuelle, et dans la forme du nouveau Conseil installé probablement début octobre 2017 une validation des futures conventions à un rythme soutenu dès ses deux premières réunions. Une montée en charge des équipes est également sollicitée du Conseil dans le présent Conseil à l'occasion du budget modificatif n°1.

Ces actions se déclinent selon les principes suivants, soumis à l'échange avec les administrateurs :

### *1/La préparation de la gouvernance de l'EPF sur un territoire à dix départements*

Cela concerne notamment la question des délégations au bureau, entre autres sur la question des conventions, la commission des marchés. Il est proposé que suite à l'échange entre les administrateurs au présent Conseil d'Administration, le Directeur Général soit chargé de préparer les documents cadre nécessaires (règlement intérieur, délégation large au bureau, règlement du personnel, règlement de la commission des marchés notamment) pour examen dès le premier conseil d'administration sous son nouveau format.

### *2/La mise en place des capacités financières de l'EPF sur un territoire à dix départements*

Le modèle de l'EPF sur les territoires historiques est aujourd'hui fondé sur la capacité de rotation des stocks, avec un financement des nouvelles acquisitions en grande partie par les cessions. Il a fallu plusieurs années pour en arriver à ce stade (avec un niveau d'emprunt et de TSE modérée mais élevée



au départ puis une baisse pour aboutir à une des TSE les plus basses de France), et la qualité du modèle voulu par les administrateurs.

Sur les dix départements, et pour tenir compte d'une préservation de la qualité de l'activité de l'EPF sur les territoires historiques, demandée par Madame la Ministre, le recours à l'emprunt sera sans aucun doute nécessaire et la faculté d'user des nouvelles dispositions du PLFR 2016 en matière de TSE différenciée pendant les trois premières années de modification du périmètre devra être examinée. Il est proposé que suite à l'échange entre les administrateurs au présent Conseil d'Administration, le Directeur Général soit chargé de négocier dès à présent les emprunts nécessaires et prépare un document de cadrage budgétaire pluriannuel sans attendre l'adoption de la nouvelle maquette du PPI qui interviendra probablement en novembre 2017 ou en juin 2018.

L'équilibre entre les territoires devra être assuré, en tenant compte aussi de l'histoire de l'Etablissement.

### *3/La préparation des orientations stratégiques de l'EPF sur un territoire à dix départements*

En s'appuyant largement sur le modèle mis en place en Poitou-Charentes et en tenant compte du contexte des dix départements, l'EPF devra se doter d'un nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI). Suite à l'échange entre les administrateurs au présent Conseil d'Administration, il est proposé que le Directeur Général soit chargé de préparer un document de cadrage pour la préparation du PPI, ainsi qu'un calendrier de concertation sur les territoires qui pourrait être engagée dès après le 1<sup>er</sup> conseil d'administration afin de commencer structurellement à être présent sur les nouveaux territoires. Cette concertation préalable à l'élaboration du nouveau PPI sera naturellement également conduite sur le territoire du Poitou-Charentes.

### *4/La préparation des premiers projets sur un territoire à dix départements, voire leur engagement en cas d'urgence*

Compte-tenu des sollicitations des nouveaux territoires, il est proposé aux administrateurs d'échanger sur le calendrier des premières interventions possibles de l'EPF. En principe, dès le premier conseil d'administration ou en tout état de cause le premier bureau en délégation du CA pourra approuver des conventions, sous réserve de la validation de la structure financière et de la capacité à mobiliser l'emprunt dans le cadre des deux nouvelles maquettes financières relatives aux nouveaux départements, d'une part, et à la Métropole, d'autre part. Sur les départements historiques, la maquette financière reste celle adoptée par le CA dans sa forme actuelle et validée à nouveau lors du CA du 25 novembre 2016. L'EPF ne sera cependant bien sûr pas en pleine capacité opérationnelle avant au moins un an (pour mémoire, la mise en place de l'EPF en Poitou-Charentes avait duré de juin 2008 à décembre 2009), mais certaines sollicitations anciennes déjà (depuis l'été 2015), certaines urgences et certaines perspectives de conventions d'anticipation pourraient utilement être signées rapidement.

En conséquence de cet échange entre les administrateurs, il est proposé de charger le Directeur Général de lancer dès à présent la présentation de l'EPF sur les nouveaux territoires quand il sera sollicité, de préparer tous les documents fondamentaux et l'organisation de la concertation préalable à la rédaction du PPI et de préparer des projets de conventions sur les projets qui nécessitent une action rapide ou en anticipation importante.

En première approche, et conformément à la préconisation du Président du Conseil d'administration, les projets de conventions sur les nouveaux territoires seront soumis au plus tôt à l'examen du conseil d'administration nouvellement installé, a priori début octobre 2017.



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-002

CA 2017-18 Budget rectificatif N°1 – Exercice 2017

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-18

**Budget rectificatif N°1 – Exercice 2017**

Vu les articles 175, 176 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

## Article 1 :

Le Conseil d'Administration vote les autorisations budgétaires suivantes :

- 0 ETPT sous plafond et une orientation du tableau des effectifs autorisés à 28 ETPT hors plafond pour lequel le bureau a délégation du CA conformément au Règlement Intérieur.
- 31 404 000 € autorisations d'engagement dont :
  - 2 210 000 € personnel
  - 28 863 000 € fonctionnement
  - 331 000 € investissement
- 43 994 000 € de crédits de paiement
  - 2 210 000 € personnel
  - 41 453 000 € fonctionnement
  - 331 000 € investissement
- - 18 994 000 € de solde budgétaire

## Article 2 :

Le Conseil d'Administration vote les prévisions comptables suivantes :

- -19 649 000 € de variation de trésorerie
- - 733 000 € de résultat patrimonial
- - 13 263 000 € capacité d'autofinancement
- - 14 254 000 € de variation de fonds de roulement

Les tableaux des emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **07 JUIN 2017**

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*

*Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

**Michel STOUMBOEE**

# Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

## Conseil d'administration

Séance du mardi 30 Mai 2017

### Budget rectificatif n°1 - 2017

#### Rapport explicatif du directeur général

Par délibération CA 2016-80 du Conseil d'administration du 25/11/2016 après un examen approfondi en bureau, le budget initial 2017 a été approuvé sur la base des autorisations budgétaires suivantes :

- Autorisations d'engagement : 30 854 000 €
- Crédits de paiement : 43 444 000 €
- Solde budgétaire : - 18 444 000 €

et des prévisions budgétaires suivantes :

- Variation de trésorerie : - 19 099 000 €
- Résultat patrimonial : - 383 000 €
- Capacité d'autofinancement : -12 913 000 €
- Variation du fonds de roulement : - 13 704 000 €

Elaborées en octobre 2016 pour le conseil d'administration du 25 novembre 2016, ces prévisions tenaient compte :

Pour le personnel : d'une augmentation régulière de l'activité de l'Etablissement, du fait de l'éventail de compétences en appui des collectivités, avec les études de gisement, pré-faisabilité, commerce, études des consultations d'opérateurs et de manière générale une aide importante et constante à la concrétisation des projets auprès des collectivités sur des fonciers portés par l'EPF et toujours dans le cadre de conventions. Etaient prévus notamment dans le cadre de cette enveloppe le recrutement d'un secrétaire général, un agent technique polyvalent, des assistants fonciers et chargés d'opérations supplémentaires.

Pour le fonctionnement - fonctions support et l'investissement : de la prise à bail de locaux supplémentaires, nécessaires du fait de l'augmentation des effectifs, et dans la perspective de travaux d'adaptation limités.

Il est sollicité l'accord du Conseil d'administration en vue de faire évoluer ces perspectives pour ces trois enveloppes du fait d'une évolution du contexte lié à l'extension concrète du périmètre de compétence (publication le 7 mai 2017 du décret n°2017- du 5 mai 2017), de l'analyse plus approfondie des conditions d'installation dans les nouveaux locaux très bien situés pour les équipes, mais dans un état convenable tout en restant moyen ainsi que des départs de personnel intervenant naturellement et des conditions de recrutement qui se révèlent être facilitées au 1<sup>er</sup> semestre face à un réel besoin alors que les prévisions étaient fondées comme les années précédentes sur des difficultés à conduire des recrutements en 2<sup>e</sup> partie de 2<sup>nd</sup> semestre en 2015 et 2016.

1/ Concernant l'enveloppe de personnel, l'effectif autorisé, conformément à la délibération du 25 novembre 2016, est plafonné à 28 ETP, avec une enveloppe de 1 980 000 €.

L'enveloppe de personnel avait été évaluée de manière restrictive pour permettre à l'Etablissement de commencer ses recrutements afin de renforcer ses équipes notamment transversales, dans un premier temps. Les recrutements d'un secrétaire général, d'un agent technique polyvalent, d'assistants fonciers, de chargés d'opérations, d'un assistant comptable ont pu être réalisés très tôt dans l'année et impactent donc pleinement le budget 2017 avec de l'avance par rapport à ce qui était attendu. Certains recrutements sur Poitiers étaient difficiles depuis un à deux ans. Une conjoncture favorable a aussi accompagné la sélection de certains profils conformes aux attentes de l'Etablissement.

Particulièrement, les équipes opérationnelles ont été accrues par le recrutement d'assistants fonciers et de chargés d'opérations, mais aussi d'un chef de projets travaux et des perspectives de recrutement d'un chef de projets fonciers senior. Celles-ci doivent être en mesure de répondre aux attentes de tous les territoires des 4 départements, tant urbains que ruraux. Par leur présence et leur engagement, sur le terrain, au plus proche des élus dans l'accompagnement et l'aide à la décision, elles se mobilisent pour conduire à bien les projets des collectivités territoriales. Aussi, dans cette continuité, tout en maintenant son rôle de formateur (emploi de CDD, contrats de professionnalisation, stagiaires SIG, masters, apprentis), qui peut être bénéfique dans son recrutement à moyen terme, l'Etablissement envisage de recruter un chef de projet ainsi que des chargés d'opérations supplémentaires. Dans cette perspective, il est sollicité l'accord du Conseil pour augmenter l'enveloppe de personnel de 230 000 €.

Il est donc proposé d'augmenter de manière modérée la masse salariale. Une enveloppe supplémentaire de 230 000€ permettra notamment l'organisation et le recrutement :

- D'un chef de projets, pour la première fois depuis mars 2015
- De deux chargés d'opérations et un assistant supplémentaires
- La pérennisation de certains CDD recrutés pour renfort d'activité et dont le besoin pourrait se confirmer dans les prochains mois notamment dans le contexte de l'extension du périmètre de compétence de l'EPF décidée le 5 mai 2017

A la suite de la publication du décret d'extension, la Ministre a demandé à l'EPF et a souhaité apporter des garanties auprès d'élus de Poitou-Charentes pour que l'action de l'Etablissement sur les quatre départements historiques soit maintenue à un rythme soutenu. Les recrutements sont donc indispensables d'ici la fin de l'année afin d'assurer également un déploiement rapide sur les nouveaux départements et les collectivités intéressées par le modèle actuel de l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Pour la totale information du Conseil, nous sommes sollicités depuis plusieurs mois déjà, comme cela avait été autorisé par le Conseil dès 2015, pour apporter des éclairages sur l'implication future de l'EPF. Le décret publié, ces collectivités attendent une réaction rapide de notre part, ainsi Grand Périgueux, Val de Garonne Agglomération, Conseils départements de Gironde, Lot-et-Garonne, Dordogne, Grand Guéret, Aubusson, Bourgueuil, Saint-Léonard-de-Noblat, Ussel, Argentat, CA du Bergeracois, Nontronnais, CALI, ville de Libourne, Ville de La réole, Ville de La teste, Ville de Limoges.

2/Concernant l'enveloppe de fonctionnement, qui regroupe d'une part les dépenses liées au portage foncier et d'autre part les dépenses propres au fonctionnement de l'Etablissement, il est proposé de majorer de 120 000 € l'enveloppe proposée au budget initial (580 000 €). Cette augmentation permettra entre autres de prendre en charge des augmentations de moyens généraux (fournitures, copies, documentation...), d'un complément sur les fluides (électricité, carburants...), d'une communication et représentation plus importante et ciblée avec la présence de l'EPF aux colloques information – débats avec la PQR ( Sud-Ouest, La Charente Libre, etc..), des Associations des maires ainsi qu'au Salon de l'Immobilier d'Entreprise. Cette présence de l'EPF avec et aux côtés des collectivités permet de mettre en valeur les projets des collectivités et de renforcer le réseau des opérateurs qui font souvent défaut pour les sessions. Les succès de 2016 permettent de poursuivre cette démarche au moins en 2017 pour vérifier la concrétisation de cette dynamique. Cette présence permet de faire connaître l'EPF comme

partenaire des collectivités afin de les appuyer dans leur recherche d'opérateurs et d'aménageurs, pour le plus grand avantage des cessions de l'EPF à des opérateurs dans le cadre des conventions avec les collectivités.

3/Concernant l'enveloppe d'investissement, celle-ci découle de l'augmentation des équipes, de la location d'un nouvel étage et d'une organisation rationalisée.

Depuis la création de l'EPF, l'enveloppe relative à l'investissement est toujours restée faible, l'évolution de l'investissement en 2016 est due à l'acquisition d'un parc automobile afin de faciliter les nombreux déplacements des opérationnels sur le terrain.

Comme prévu au budget initial 2017, l'Etablissement s'est porté locataire de nouveaux locaux (2<sup>ème</sup> étage des locaux actuels) afin de s'étendre sur 3 niveaux dans un immeuble peu moderne mais idéalement placé avec une proximité immédiate de la gare qui est un atout considérable pour les équipes de l'EPF en termes de mobilité. Depuis son déménagement en août 2015, l'EPF avait intégré les locaux de son siège actuel sans avoir engagé de dépenses « ordinaires » d'installation. L'augmentation du nombre de personnel et de l'activité exige de retrouver un environnement de travail plus qualitatif. Pour le moment, les salariés sont entre 2 et 5 par bureau dans les aménagements assez « basic ». Il est donc sollicité avec cette augmentation de l'enveloppe en cours d'année fondée sur des estimations désormais cernées et précises pour améliorer dans des conditions normales les conditions de travail des salariés.

En 2016 et 2017 à ce stade, seuls des travaux de sécurité (alarme, sécurisation des issues de secours...), de câblage informatique et électrique et quelques menus travaux de rénovation ont été effectués. Aussi, suite à l'accroissement du personnel et à sa réorganisation autour de 3 pôles, il est prévu de rénover et de restructurer les nouveaux locaux adaptés à un travail cohérent en équipe. Des travaux de rénovation en peinture, électricité, sol sont prévus ainsi que quelques travaux sur les structures (portes, sas, escalier) ou l'apport de cloisons modulaires. Une attention particulière sera faite sur les travaux d'acoustique et d'éclairage, éléments très importants sur la qualité de travail du personnel. Des acquisitions de mobilier seront effectuées en recherchant le meilleur rapport qualité/prix et en privilégiant le modulable. Des espaces de rencontres et de travail avec des organismes extérieurs (collectivités/opérateurs/chargé d'études...) seront aménagés. Au-delà de ces travaux et aménagements, il est nécessaire de penser à l'Etablissement dans son ensemble et de prévoir si ce n'est dans l'immédiat, un aménagement d'un local archives, une reconfiguration de l'espace cuisine/repos devenu trop exigü et non fonctionnel, une signalétique de l'Etablissement à revoir...

Hormis ces travaux et acquisitions mobilières liées, des investissements en matière informatique sont essentiels. Des compléments en logiciels (comptable, bureautique...) seront achetés pour une plus grande efficacité des services.

Pour faire face à ces dépenses, il est demandé une augmentation de l'enveloppe investissement à hauteur de 200 000 €.

L'enveloppe d'investissement au budget initial pour 2017 restait très limitée compte-tenu de la prise à bail de nouveaux locaux en décembre mais une entrée dans les lieux au 1<sup>er</sup> mai finalement, suite à une sous-consommation forte de l'enveloppe depuis plusieurs années : de 35 k€ à 47 k€ de 2013 à 2015

Les travaux sur les nouveaux locaux étaient prévus de manière très limitative, avec uniquement quelques travaux de câblage, de quelques mobiliers supplémentaires.

Compte-tenu des contraintes d'équilibre des différentes directions de l'établissement, le choix a été fait au premier trimestre 2017 d'opérer une forte concentration des effectifs sur la nouvelle partie prise à bail, libérant une place importante sur la partie déjà louée mais nécessitant des investissements importants pour préserver la qualité de travail des salariés dans une densité importante.

Les investissements envisagés concernent l'ensemble des éléments de confort des salariés, avec un travail sur :

- Les ouvertures, l'escalier de communication ayant été pris en charge par le bailleur mais restant à réaliser une porte d'entrée à la place des grilles, et le percement d'une porte sécurisée dans le sas de l'ascenseur, ainsi que de nouvelles ouvertures internes entre les bureaux
- L'isolation phonique, avec un traitement des sols, murs et plafonds, et des équipements de protection individuels entre les bureaux
- De nouveaux équipements de bureau, notamment de rangements très compacts
- Des espaces collaboratifs adaptés à des configurations contraintes



L'ensemble de ces investissements non prévus au budget initial s'élèvent à environ 200 000€. Certains urgents ont déjà été pris en charge mais empiètent sur les autres investissements nécessaires et prévus, notamment sur le système d'informations.

Il est donc sollicité l'accord du Conseil pour augmenter l'enveloppe d'investissements de manière exceptionnelle de 200 000€. La consommation la plus importante de l'enveloppe investissement, hormis 2016 avec l'augmentation de parc automobile, date de 2010 lors de la première véritable installation de l'EPF.

En synthèse, ce budget rectificatif retrace les écritures suivantes :

- \* enveloppe de personnel + 230 000 € soit une enveloppe totale de 2 210 000 €
- \* enveloppe de fonctionnement + 120 000 € soit une enveloppe totale de 41 453 000 €
- \* enveloppe d'investissement + 200 000 € soit une enveloppe totale de 331 000 €.

TABLEAU 1  
Budget rectificatif 1 - 2017 - Tableau des emplois

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DELIBERANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)	Unité
Autorisation d'emplois rémunérés par l'établissement en CDI		28	28	ETP
Autorisation d'emplois rémunérés par l'établissement en CDI		28	28	ETPT

NB : Pour les opérateurs de l'Etat, l'autorisation d'emplois sous plafond doit correspondre au plafond notifié par le responsable du programme chef de file de l'Etat en conformité avec le plafond d'emploi législatif du programme.  
NB : Pour l'EPFC Poitou Charentes, sans plafond d'autorisation d'emploi, le bureau a reçu délégation du Conseil d'Administration pour fixer les plafonds des ETP autorisés

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DELIBERANT

Tableau détaillé des emplois

	PLAFOND PREVISIONNEL ORGANISME 2017						TOTAL DES EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ETABLISSEMENT 2017 (= plafond organisme + hors plafond organisme)		
	EMPLOIS SOUS PLAFOND AUTORISES PAR LA LFI			EMPLOIS HORS PLAFOND DE LA LFI			ETP	ETPT	masse salariale estimée
	ETP	ETPT	masse salariale	ETP	ETPT	masse salariale (cpte 641)			
<b>EMPLOIS REMUNERES PAR L'ETABLISSEMENT (1 + 2 + 3)</b>	0	0	0	35	33,03	1 407 000	34	33,03	1 407 000
<b>1 - TITULAIRES</b>	0	0	0	28	27,5	1 296 000	28	27,5	1 296 000
* Titulaires Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'établissement et hors de gestion, dont CAP, déconcentrés dans l'établissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Titulaires Etablissement (corps propre)	0	0	0	28	27,5	1 296 000	28	27,5	1 296 000
- en fonction dans l'établissement :	0	0	0	28	27,5	1 296 000	28	27,5	1 296 000
. Titulaires Etat détachés sur emploi dans un corps établissement (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Titulaires de l'établissement (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement)	0	0	0	28	27,5	1 296 000	28	27,5	1 296 000
- en fonction dans une autre personne morale :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD sortantes non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD sortantes remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2 - NON TITULAIRES</b>	0	0	0	5	3,03	65 000	5	3,03	65 000
* Non titulaires de droit public	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- en fonction dans l'établissement :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Contractuels sous statut :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. CCDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. CCDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Contractuels hors statut :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. CCDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. CCDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Titulaires Etat détachés sur contrat auprès de l'établissement (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- en fonction dans une autre personne morale :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Non titulaires de droit privé	0	0	0	5	3,03	65 000	5	3,03	65 000
- en fonction dans l'établissement :	0	0	0	5	3,03	65 000	5	3,03	65 000
. CCDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. CCDD	0	0	0	5	3,03	65 000	5	3,03	65 000
- en fonction dans une autre personne morale :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'établissement - MAD remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3 - CONTRATS AIDES</b>				3	2,5	46 000	1	2,5	46 000
<b>EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (4 + 5)</b>							0	0	0
<b>4 - EMPLOIS REMUNERES PAR L'ETAT</b>							0	0	0
* Titulaires de l'Etat mis à disposition de l'établissement et non remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)							0	0	0
* Titulaires de l'Etat mis à disposition de l'établissement et remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)							0	0	0
* Contractuels de l'Etat mis à disposition de l'établissement et non remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)							0	0	0
* Contractuels de l'Etat mis à disposition de l'établissement et remboursés à l'Etat (emplois et crédits inscrits au budget de l'Etat)							0	0	0
<b>5 - EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES COLLECTIVITES OU ORGANISMES</b>							0	0	0
* Agents mis à disposition de l'établissement et non remboursés à la collectivité ou organisme							0	0	0
* Agents mis à disposition de l'établissement et remboursés							0	0	0



## TABLEAU DES AUTORISATIONS BUDGETAIRES

DEPENSES												
	COMPTE FINANCIER 2016			BUDGET INITIAL 2017			BUDGET RECTIFICATIF 1			EGARTE BR1 / BI 2017		
	AE	CP		AE	CP		AE	CP		AE	CP	
<b>Personnel</b>	1 458 618,65	1 458 618,65		1 980 000,00	1 980 000,00		2 210 000,00	2 210 000,00		230 000,00	230 000,00	
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	92 691,97	92 691,97		92 200	92 200		95 000	95 000		2 800	2 800	
<b>Fonctionnement</b>	19 213 244,74	20 636 390,12		28 743 000,00	41 333 000,00		28 863 000,00	41 453 000,00		120 000,00	120 000,00	
<i>dont intervention foncière</i>	18 896 012,67	20 319 158,05		28 163 000,00	40 753 000,00		28 163 000,00	40 753 000,00		0,00	0,00	
<i>dont fonction support</i>	317 232,07	317 232,07		580 000,00	580 000,00		700 000,00	700 000,00		120 000,00	120 000,00	
<b>Intervention</b>	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
<b>Investissement</b>	157 315,91	129 265,91		131 000,00	131 000,00		331 000,00	331 000,00		200 000,00	200 000,00	
<b>TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)</b>	20 829 179,30	22 224 274,68		30 854 000,00	43 444 000,00		31 702 000,00	44 994 000,00		550 000,00	550 000,00	
<b>SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)</b>		4 395 486,30										



## TABLEAU DES AUTORISATIONS BUDGETAIRES

RECETTES	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF 1	ECART BR1 / B1 2017
<b>Recettes globalisées</b>				
Subvention pour charges de service public				
Autres financements de l'Etat				
Fiscalité affectée	9 196 610,00	9 000 000,00	9 000 000,00	0,00
Autres financements publics	926 740,31	850 000,00	850 000,00	0,00
Recettes propres	16 496 410,67	15 150 000,00	15 150 000,00	0,00
<b>Recettes fléchées</b>				
Financements de l'Etat fléchés				
Autres financements publics fléchés				
Recettes propres fléchées				
<b>TOTAL DES RECETTES (C)</b>	<b>26 619 760,98</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)</b>		<b>18 444 000,00</b>	<b>18 997 000,00</b>	<b>550 000,00</b>



**TABLEAU DE L'EXECUTION DES DEPENSES PAR DESTINATION**

	BUDGET						DEPENSES								
	COMPTE FINANCIER 2016			BUDGET INITIAL 2017			BUDGET RECTIFICATIF			EGARTE BR 1 B) 2017					
	AE	CP		AE	CP		AE	CP		AE	CP				
<b>PERSONNEL</b>	1 458 618,65	1 458 618,65		1 980 000,00			2 210 000,00			2 210 000,00			230 000,00		
<b>FONCTIONNEMENT</b>	317 232,07	317 232,07		580 000,00			700 000,00			700 000,00			120 000,00		
LOGEMENT	12 126 866,25	12 515 225,71		19 714 100,00			19 714 100,00			28 527 100,00			0,00		
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	5 015 943,37	6 098 606,17		5 632 600,00			5 632 600,00			8 150 600,00			0,00		
PROTECTION RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS	733 094,27	730 994,27		1 408 150,00			1 408 150,00			2 037 650,00			0,00		
PRESERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	60 112,33	45 512,33		281 630,00			281 630,00			407 530,00			0,00		
AUTRES INTERVENTIONS	960 596,45	928 819,57		1 126 520,00			1 126 520,00			1 680 120,00			0,00		
FONCTIONS SUPPORT	157 315,91	129 266,91		131 000,00			131 000,00			331 000,00			200 000,00		
<b>TOTAL GENERAL (B)</b>	<b>20 671 863,39</b>	<b>22 095 008,77</b>		<b>30 723 000,00</b>			<b>31 494 000,00</b>			<b>43 313 000,00</b>			<b>559 000,00</b>		
<b>SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D) (= C - B)</b>															
													4 524 752,21		

**BR 1 - CA du 30/05/2017**

**TABLEAU DES RECETTES PAR ORIGINE (Facultatif)**

		RECETTES			
		COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF N°1	REPARTITION 2017
<b>RECETTES GLOBALISEES</b>	Subvention pour charges de service public Autres financements de l'Etat Fiscalité affectée Autres financements publics (dont SRU) Recettes propres	16 466 187,15	15 150 000,00	15 150 000,00	
<b>RECETTES FLECHEES</b>	Financements de l'Etat fléchés Autres financements publics fléchés Recettes propres fléchées				
	<b>sous total PORTAGE FONCIER</b>	<b>16 466 187,15</b>	<b>15 150 000,00</b>	<b>15 150 000,00</b>	
<b>RECETTES GLOBALISEES</b>	Subvention pour charges de service public Autres financements de l'Etat Fiscalité affectée Autres financements publics (dont SRU) Recettes propres	926 740,31	850 000,00	850 000,00	
<b>RECETTES FLECHEES</b>	Financements de l'Etat fléchés Autres financements publics fléchés Recettes propres fléchées				
	<b>sous total COLLECTIVITES</b>	<b>926 740,31</b>	<b>850 000,00</b>	<b>850 000,00</b>	
<b>RECETTES GLOBALISEES</b>	Subvention pour charges de service public Autres financements de l'Etat Fiscalité affectée Autres financements publics (dont SRU) Recettes propres	9 196 610,00	9 000 000,00	9 000 000,00	
<b>RECETTES FLECHEES</b>	Financements de l'Etat fléchés Autres financements publics fléchés Recettes propres fléchées				
	<b>sous total TSE</b>	<b>9 196 610,00</b>	<b>9 000 000,00</b>	<b>9 000 000,00</b>	
<b>RECETTES GLOBALISEES</b>	Subvention pour charges de service public Autres financements de l'Etat Fiscalité affectée Autres financements publics (dont SRU) Recettes propres	10 223,52			
<b>RECETTES FLECHEES</b>	Financements de l'Etat fléchés Autres financements publics fléchés Recettes propres fléchées				
	<b>sous total FONCTIONS SUPPORT</b>	<b>10 223,52</b>			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (C)</b>	<b>26 619 760,98</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>25 000 000,00</b>	
	<b>SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)</b>		<b>18 313 000,00</b>	<b>18 313 000,00</b>	<b>550 000,00</b>

**BR 1 - CA du 30/05/2017**



**TABLEAU D'EQUILIBRE FINANCIER**

<b>BESOINS</b>				
	<b>COMPTE FINANCIER 2016</b>	<b>BUDGET INITIAL 2017</b>	<b>BUDGET RECTIFICATIF</b>	<b>EQUILIBRE/B1/2017</b>
Solde budgétaire (déficit) (D2)	0,00	16 444 000,00	18 994 000,00	550 000,00
Remboursements d'emprunts (capital)	1 533 809,51	2 645 000,00	2 645 000,00	0,00
Nouveaux prêts (capital)				
Dépôts et cautionnements (b1)	409 515,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)	1 078 376,37			
Autres décaissements sur comptes de tiers (e1)	-12 768,66			
<b>Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)</b>	<b>3 008 932,22</b>	<b>21 099 000,00</b>	<b>21 649 000,00</b>	<b>550 000,00</b>
<b>ABONDEMENT de la trésorerie (1)=(2)-(1)</b>	<b>3 051 382,55</b>			
dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)	0,00			
dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)	3 051 382,55			
<b>TOTAL DES BESOINS (1) + (1)</b>	<b>6 060 314,77</b>	<b>21 099 000,00</b>	<b>21 649 000,00</b>	<b>550 000,00</b>

<b>FINANCEMENTS</b>				
	<b>COMPTE FINANCIER 2016</b>	<b>BUDGET INITIAL 2017</b>	<b>BUDGET RECTIFICATIF</b>	<b>EQUILIBRE/B1/2017</b>
Solde budgétaire (excédent) (D1)	4 395 486,30			
Nouveaux emprunts (capital)		2 000 000,00	2 000 000,00	
Remboursements de prêts (capital)				
Dépôts et cautionnements (b2)				
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)	1 664 830,22			
Autres encaissements sur comptes de tiers (e2)	-1,75			
<b>Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)</b>	<b>6 060 314,77</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PRELEVEMENT de la trésorerie (1)=(1)-(2)</b>	<b>0,00</b>	<b>19 099 000,00</b>	<b>19 649 000,00</b>	<b>550 000,00</b>
dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)	0,00			
dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)	0,00	19 099 000,00	19 649 000,00	470 000,00
<b>TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (1)</b>	<b>6 060 314,77</b>	<b>21 099 000,00</b>	<b>21 649 000,00</b>	<b>550 000,00</b>

BR 1 CA du 30/05/2017



## COMPTE DE RESULTAT ET TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL AGREGE

### Compte de résultat

CHARGES	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF	RECAPITULATIF 2017	PRODUITS	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF	RECAPITULATIF 2017
Personnel	1 408 995,12	1 907 000,00	2 137 000,00	230 000,00	Subventions de l'Etat	9 196 610,00	9 000 000,00	9 000 000,00	0,00
<i>dont charges de pensions civiles</i>	92 691,97	92 200	95 000	2 800	Fiscalité affectée	1 000,00			0,00
Fonctionnement autre que les charges de personnel	20 184 364,76	36 066 000,00	36 186 000,00	120 000,00	Autres subventions	13 272 382,03	28 590 000,00	28 590 000,00	0,00
Intervention (le cas échéant)					Autres produits	22 469 992,03	37 590 000,00	37 590 000,00	0,00
<b>TOTAL DES CHARGES (1)</b>	<b>21 593 359,88</b>	<b>37 973 000,00</b>	<b>38 323 000,00</b>	<b>350 000,00</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS (2)</b>	<b>22 469 992,03</b>	<b>37 590 000,00</b>	<b>37 590 000,00</b>	<b>0,00</b>
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	876 632,15				Résultat : perte (4) = (1) - (2)	0,00	383 000,00	383 000,00	350 000,00
<b>TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)</b>	<b>22 469 992,03</b>	<b>37 973 000,00</b>	<b>38 323 000,00</b>	<b>350 000,00</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)</b>	<b>22 469 992,03</b>	<b>37 973 000,00</b>	<b>38 323 000,00</b>	<b>350 000,00</b>

### Capacité d'autofinancement

	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF	RECAPITULATIF 2017
Resultat previsionnel de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (4))	876 632,15	-383 000,00	-733 000,00	-350 000,00
additions aux amortissements, dépréciations et provisions	7 274 987,30	60 000,00	60 000,00	0,00
reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	8 000,00	12 590 000,00	12 590 000,00	0,00
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés				
- produits de cession d'éléments d'actifs				
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs				
<b>= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)</b>	<b>6 143 619,45</b>	<b>-12 913 000,00</b>	<b>-12 253 000,00</b>	<b>-350 000,00</b>

## Etat de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF 1	ECART BR / BI 2017	RESSOURCES	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF 1	ECART BR / BI 2017
Insuffisance d'autofinancement	0,00	12 913 000,00	13 263 000,00	350 000,00	Capacité d'autofinancement	8 143 619,45	0,00	0,00	0,00
Investissements	639 515,00	141 000,00	341 000,00	200 000,00	Financement de l'actif par l'État				
Remboursement des dettes financières	1 533 809,51	2 650 000,00	2 650 000,00	0,00	Financement de l'actif par des tiers autres que l'État				
<b>TOTAL DES EMPLOIS (5)</b>	<b>2 173 324,51</b>	<b>15 704 000,00</b>	<b>16 254 000,00</b>	<b>550 000,00</b>	Autres ressources				
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)/(5)	5 970 294,94	0,00	0,00	0,00	Augmentation des dettes financières		2 000 000,00	2 000 000,00	0,00
					<b>TOTAL DES RESSOURCES (6)</b>	<b>8 143 619,45</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
					Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	<b>0,00</b>	<b>13 704 000,00</b>	<b>13 704 000,00</b>	<b>550 000,00</b>

## Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	BUDGET RECTIFICATIF 1	ECART BR / BI 2017
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	6 071 029,03	-13 704 000,00	-14 254 000,00	-550 000,00
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	3 019 646,48	5 395 000,00	5 395 000,00	0,00
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)	3 051 382,55	-19 099 000,00	-19 649 000,00	-550 000,00
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	33 491 716,03	19 767 716,03	19 237 716,03	-550 000,00
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	8 949 590,48	14 244 590,48	14 244 590,48	0,00
Niveau final de la TRESORERIE	24 642 125,55	5 543 125,55	4 993 125,55	-550 000,00

**BR 1 - CA du 30/05/2017**  
Plan de trésorerie

**POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT**

		TRÉSORERIE 2017											TOTAL	
		Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu
REPORT SOLDE PRECEDENT		10 574 000	20 202 333	19 830 667	19 257 600	16 850 933	19 384 267	19 786 600	20 309 933	19 823 267	19 216 100	16 774 433	15 322 767	
<b>ENCAISSEMENTS</b>														
Ressources	TSE	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	9 000 000
	Rôles complémentaires (amén.) Rôles supplémentaires (amén.N-1)													
	Sous Total	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	9 000 000
Intervention Foncière	Ventes				2 000 000	4 000 000	2 000 000	2 000 000						4 800 000
Divers (ADMG & DP)	Loyers	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	62 500
	Remb <sup>m</sup> pendant le portage													
	Paie (AGEFOS, ADEF, CPAM,...)													1 000
	Divers (dont SMU)	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833	70 833
	Sous Total	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	134 333
Recettes financières	Remboursement placements CAT													0
	Intérêts CAT													0
	Remboursement TVA													0
	dotation exceptionnelle													0
	emprunt CCOOP													0
	emprunt CRCA													0
	Sous Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL ENCAISSEMENTS</b>		<b>833 333</b>	<b>833 333</b>	<b>833 333</b>	<b>2 833 333</b>	<b>4 833 333</b>	<b>2 833 333</b>	<b>2 833 333</b>	<b>833 333</b>	<b>833 333</b>	<b>833 333</b>	<b>833 333</b>	<b>833 333</b>	<b>5 684 333</b>
<b>DECAISEMENTS</b>														
Acquisitions & dépenses pendant le portage	Achats biens et/ou terrains													0
	Travaux													0
	Autres													0
	Sous Total	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	3 000 000	2 000 000	4 000 000	15 000 000
ADMG	Fonctionnement/inv courant	60 000	60 000	200 000	80 000	80 000	110 000	110 000	120 000	80 000	70 000	80 000	80 000	1 050 000
Salaires	Paies	90 000	90 000	90 000	100 000	140 000	100 000	130 000	130 000	130 000	135 000	135 000	147 000	1 417 000
	Charges salariales & patronales	35 000	35 000	35 000	60 000	80 000	80 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	78 000	793 000
	Sous Total	145 000	145 000	145 000	160 000	220 000	180 000	200 000	200 000	200 000	205 000	205 000	225 000	2 210 000
Emprunts	Frais CCOOP													0
	Emprunt CCOOP													0
	Frais CRCA													0
	Emprunt CRCA													0
	Frais CEAPC			4 400			4 400				3 500			14 900
	Emprunt CEAPC			157 000			157 000				157 000			157 000
	Sous Total	0	0	161 400	0	0	161 000	0	0	160 500	0	0	160 000	
CAT	Placements													0
Autres	Divers				0									0
<b>TOTAL DECAISEMENTS</b>		<b>1 205 000</b>	<b>1 205 000</b>	<b>1 406 400</b>	<b>5 240 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>2 431 000</b>	<b>2 310 000</b>	<b>1 320 000</b>	<b>1 440 500</b>	<b>3 175 000</b>	<b>2 285 000</b>	<b>4 465 000</b>	<b>19 987 900</b>
<b>SOLDE DU MOIS</b>		<b>-371 667</b>	<b>-371 667</b>	<b>-573 067</b>	<b>-2 408 667</b>	<b>2 533 333</b>	<b>402 333</b>	<b>523 333</b>	<b>-486 667</b>	<b>-607 167</b>	<b>-2 441 067</b>	<b>-1 451 667</b>	<b>1 219 333</b>	
<b>SOLDE CUMULE</b>		<b>20 202 333</b>	<b>19 830 667</b>	<b>19 257 600</b>	<b>16 850 933</b>	<b>19 384 267</b>	<b>19 786 600</b>	<b>20 309 933</b>	<b>19 823 267</b>	<b>19 216 100</b>	<b>16 774 433</b>	<b>15 322 767</b>	<b>16 542 100</b>	

BR 1 - CA du 30/05/17 09h

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-003

CA 2017-19 Admission en non valeur

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****Conseil d'Administration**

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- *19***Admission en non valeur**

Vu les articles 192 et 193 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu les titres 201600065 – 201600113 - 201600197 émis par l'ordonnateur de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à l'encontre de l'Association Cognac Habitat Jeunes pour un montant global de 30 148,73 € TTC ;

Vu le certificat d'irrecouvrabilité délivré par le Tribunal de Grande Instance d'Angoulême suite à la liquidation judiciaire de l'Association Cognac Habitat Jeunes ;

Après avis de M. Gérard MOUTIER, agent comptable de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Par acte 2015-46 du 02/12/2015, l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes est devenu propriétaire des parcelles BH 116/223/225/227/338.

Par convention d'occupation précaire en date du 02/12/2015, l'Association Cognac Habitat Jeunes est devenue locataire du bien immobilier situé sur les parcelles sus indiquées au 18 rue de l'Hôpital à COGNAC (16100) moyennant le paiement d'une redevance mensuelle TTC de 800 € hors charges, celles-ci étant payées trimestriellement au vu de la consommation réelle par rapport à la surface louée.

Suite à la liquidation judiciaire de l'Association Cognac Habitat Jeunes, les titres 201600065 – 201600113 – 201600197 d'un montant respectif de 12 000 € - 12 000 € - 6 148,73 € n'ont pas été recouvrés.

En conséquence, le Conseil d'Administration décide d'admettre en non valeur la créance de loyers de l'Association Cognac Habitat Jeunes pour les locaux qu'elle occupait 18 rue de l'Hôpital à COGNAC (16100) pour un montant total de 30 148, 73 TTC.

La dépense sera imputée au débit du compte 654200 pour le montant HT soit 25 123,94 € et du compte 445710 pour le montant de la TVA soit 5 024,79 €

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

**07 JUIN 2017**

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

*Michel STOUMBOFF.*

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-004

CA 2017-20 Déplacements des administrateurs de l'EPF

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 30 mai 2017

## Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-20

### Déplacements des administrateurs de l'EPF

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

**Vu** le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

**Vu** le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes dans sa dernière version du 15 mars 2016 et notamment ses articles 19 & 20 ;

**Vu** les délibérations n° CA-2015-101 du 15 décembre 2015 et CA-2016-50 du 14 juin 2016 validant la prise en charge par l'établissement public foncier de Poitou-Charentes des frais de déplacements des administrateurs sur le territoire de la nouvelle région Nouvelle Aquitaine ;

Sur proposition du Directeur général,

**Décide**, si nécessaire et quand ils le demandent, notamment pour les élus représentant les EPCI ruraux, d'indemniser les administrateurs des frais kilométriques qu'ils ont réglés pour leurs déplacements aux réunions du conseil d'administration, du bureau ou tout autre réunion dûment convoquée par l'EPF.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les administrateurs attestent d'un non cumul avec les indemnités de déplacement ou avantages attribués par la collectivité ou l'organisme qu'ils représentent ou qui les a désignés.

Les frais de déplacement seront pris en charge, sur le budget de l'Etablissement, sur la base des titres de transport en commun et des forfaits prévus dans la fonction publique (selon les arrêtés pris en application du décret n°2006-781 du 3 juillet 2006)

A titre de justificatifs, pour les frais kilométriques en voiture personnelle, une copie de la carte grise au nom et prénom de l'administrateur devra être fournie.

Pour les transports en commun, les remboursements se feront au montant réel, sur présentation d'une facture

Les remboursements seront liquidés sur la base des feuilles d'emargement des diverses réunions.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

07 JUIN 2017

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

Michel STOUMBOFF.

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-005

CA 2017-21 Convention cadre relative à l'habitat et  
développement économique entre la Communauté de  
Communes Haut-Poitou et l'EPF (86)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-21

**Approbation du projet : Convention cadre relative à l'habitat et développement économique entre la Communauté de Communes Haut-Poitou et l'EPF (86)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention cadre

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

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

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention cadre relative à l'habitat et développement économique entre la Communauté de Communes Haut-Poitou et l'EPF (86)**

#### Description de la convention :

##### **-Objet : l'habitat et développement économique**

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

#### ***L'objet de la convention :***

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

**-Echéance :** jusqu'au 31 décembre 2020





**CONVENTION CADRE N° 86 – 17 – ...  
RELATIVE A L'HABITAT ET AU DEVELOPPEMENT  
ECONOMIQUE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT-POITOU**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Communauté de Communes du Haut-Poitou « Plaine et Bocages »**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 10 avenue de l'Europe, 86170 NEUVILLE-DE-POITOU – représentée par Monsieur Rodolphe GUYONNEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

Ci-après dénommée « **CdC ou EPCI** » ;

D'une part

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

# PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

## ***L'objet de la convention :***

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## **La Communauté de communes du Haut-Poitou**

La Communauté de communes du Haut-Poitou « Plaine et Bocages » est issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 des communautés de communes du Mirebalais, du Neuvilleois et du Vouglaisien. Elle comprend aujourd'hui 31 communes, au Nord-Ouest du département, sur une surface de 700 km<sup>2</sup> environ avec une population globale de 41 536 habitants.

La CCHP a pour objectif principal l'association des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Elle possède quatre compétences obligatoires que sont l'aménagement de l'espace, le développement économique, l'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, et la collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Elle possède également des compétences optionnelles que les communes ont souhaité lui transférer : protection et la mise en valeur de l'environnement ; politique du logement et du cadre de vie ; création, aménagement et entretien de la voirie ; construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements d'enseignement préélémentaire et d'accueil périscolaire (pour les communes de moins de 3500 habitants) ; piscines ; action culturelle d'intérêt communautaire.

Des compétences supplémentaires, détenues par les anciennes intercommunalités membres, pourraient

également lui être transférées.

Sur le territoire, la production de logements ou leur réhabilitation, sont une priorité, tout comme le développement économique. La réhabilitation de logements vacants, de friches industrielles ou commerciales, la limitation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, ou encore le soutien à l'économie locale sont des enjeux clairement identifiés par l'intercommunalité.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte 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 cadre, accompagnera l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au profit des projets des communes sera facilité par la CCHP par le biais de la mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la Communauté de communes et entre les communes.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

### **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPF. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.



Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

## **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2020.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

## **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

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

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

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

La Communauté de communes du Haut-Poitou,  
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur général,

**Rodolphe GUYONNEAU**

**Philippe GRALL**

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-006

CA 2017-22 Avenant n°1 à la convention cadre n°17-15-004 relative à l'application de la politique de l'Habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et la mise en application du PPI entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-22

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention cadre n°17-15-004 relative à l'application de la politique de l'Habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et la mise en application du PPI entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 Convention Cadre n°17-15-004 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 7 juillet 2015,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention Cadre n°17-15-004 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-Francois MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

07 JUIN 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF,

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-06-07-006 - CA 2017-22 Avenant n°1 à la convention cadre n°17-15-004 relative à l'application de la politique de l'Habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et la mise en application du PPI entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention cadre n°17-15-004 relative à l'application de la politique de l'Habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et la mise en application du PPI entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention Cadre n°17-15-004 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 7 juillet 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** Habitat

**-Signature initiale :** 7 juillet 2015

**-Echéance :** au 31 décembre 2018

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

L'intervention de l'EPF au bénéfice des projets des collectivités peut être structurée par la signature de conventions-cadre qui déterminent la stratégie impulsée par l'EPCI.

Suite à l'échéance de la première convention cadre et à l'engagement de la révision du Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'agglomération de La Rochelle a souhaité l'appui de l'EPF à sa stratégie communautaire à travers une nouvelle convention cadre, signée le 7 juillet 2015.

Le présent avenant a pour objet de prendre acte de l'adoption du PLH le 26 janvier 2017, de la compétence communautaire nouvelle sur les projets urbains ci-après définis, et de la politique de la Communauté d'agglomération en matière de logements abordables.

Il est ainsi utile de modifier le préambule de la convention, ainsi que certains articles relatifs à ces dispositions.

*Le PLH : la partie du préambule relative au PLH et préalablement nommée : « révision du PLH de la CdA de La Rochelle et la politique de l'habitat » est remplacée par le texte suivant :*

**L'agglomération de La Rochelle connaît un contexte de marché immobilier très tendu : rareté et prix élevés des biens bâtis et des terrains, marché locatif très tendu, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale...**

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

**Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 dont l'un des objectifs principaux était d'apporter des réponses en besoin en logements et plus particulièrement en matière de logement social.**

**En 8 ans de PLH, plus de 3 000 logements sociaux ont été financés** par la communauté d'agglomération sur son territoire en partenariat avec les bailleurs sociaux et plus de 30 millions d'euros de subventions ont été accordées.

Mais ce type d'intervention ne suffisant plus aujourd'hui, il a été décidé d'engager une révision de ce PLH, de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat et d'essayer d'y apporter de nouvelles réponses plus appropriées.

Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016 et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

**-Objet de l'avenant : intégration des objectifs du nouveaux PLH et des nouveaux objectifs**

**-Durée : inchangée**

- **LES OBJECTIFS DU PLH**

**1 / Assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue,**

**2 / Diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant** pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages et notamment

**3 / Intégrer le développement durable** comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat

- **OBJECTIFS DE LOGEMENT ABORDABLE**

- **PRECISION DE LA COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SUR LES PROJETS URBAINS**

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'Agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION CADRE N° 17 - 15 - 004  
RELATIVE A  
L'APPLICATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT, A LA MISE  
EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE ET A LA MISE EN  
APPLICATION DU PPI**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE  
AQUITAINE**

**ENTRE**

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

Ci-après dénommée « **CdA** » ;

D'une part

**ET**

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

# PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention cadre.

L'intervention de l'EPF au bénéfice des projets des collectivités peut être structurée par la signature de conventions-cadre qui déterminent la stratégie impulsée par l'EPCI.

Suite à l'échéance de la première convention cadre et à l'engagement de la révision du Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'agglomération de La Rochelle a souhaité l'appui de l'EPF à sa stratégie communautaire à travers une nouvelle convention cadre, signée le 7 juillet 2015.

Le présent avenant a pour objet de prendre acte de l'adoption du PLH le 26 janvier 2017, de la compétence communautaire nouvelle sur les projets urbains ci-après définis, et de la politique de la Communauté d'agglomération en matière de logements abordables.

Il est ainsi utile de modifier le préambule de la convention, ainsi que certains articles relatifs à ces dispositions.

\*\*\*

*Le PLH : la partie du préambule relative au PLH et préalablement nommée : « révision du PLH de la Cda de La Rochelle et la politique de l'habitat » est remplacée par le texte suivant :*

**L'agglomération de La Rochelle connaît un contexte de marché immobilier très tendu : rareté et prix élevés des biens bâtis et des terrains, marché locatif très tendu, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale...**

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

Cela s'est traduit notamment par **la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008** dont l'un des objectifs principaux était d'apporter des réponses en besoin en logements et plus particulièrement en matière de logement social.

**En 8 ans de PLH, plus de 3 000 logements sociaux ont été financés** par la communauté d'agglomération sur son territoire en partenariat avec les bailleurs sociaux et plus de 30 millions d'euros de subventions ont été accordées.

**Mais ce type d'intervention ne suffisant plus aujourd'hui**, il a été décidé d'engager une révision de ce PLH, de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat et d'essayer d'y apporter de nouvelles réponses plus appropriées.

Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016 et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

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

### ARTICLE 1 – INTEGRATION DES OBJECTIFS DU NOUVEAU PLH

*A la fin de l'article 1 est intégré un article 1.1 ainsi rédigé :*

#### **1.1/LES OBJECTIFS DU PLH**

**La présente convention s'inscrit dans les objectifs du PLH relatifs au foncier qui sont les suivants :**

**1 / Assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue**, de l'ordre de plus de 1 900 logements par an et **notamment de plus de 500 logements locatifs sociaux.**

**2 / Diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant** pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages et notamment :

- **En direction des seniors** : mettre en œuvre ou initier des actions afin de permettre le maintien à domicile en favorisant l'adaptation du parc privé et public de logements liée au vieillissement et/ou au handicap.



- **En direction des jeunes** : développer des solutions adaptées afin de favoriser l'accès des jeunes (en difficulté, en mobilité, jeunes actifs) au logement de droit commun abordable.
- **En direction des ménages d'âge intermédiaire**, c'est à dire des jeunes ménages compris entre 30 et 40 ans qui aujourd'hui ne peuvent plus se loger sur la commune centre et sa périphérie
- **Favoriser une accession** abordable tant à la propriété (plus de 260 logements par an programmés) que sur le marché locatif

3 / **Intégrer le développement durable** comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat

## **ARTICLE 2 – OBJECTIFS DE LOGEMENT ABORDABLE - INTEGRATION DES INTENTIONS DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS :**

*A la fin de l'article 1 est intégré un article 1.2 ainsi rédigé :*

### **1.2 -OBJECTIFS DE LOGEMENT ABORDABLE**

Un document de cadrage proposant une définition de l'accèsion « financièrement » abordable à la propriété à développer dans les programmes de logements privés sur le territoire de la Communauté d'agglomération ainsi qu'une convention d'objectifs et de moyens, seront annexés au PLH après délibération du Conseil communautaire du 18 mai 2017.

Le document de cadrage donne une définition cohérente et utilisable de la notion d'accèsion abordable à la propriété. Il est accompagné d'une convention d'objectifs et de moyens signée par l'EPF, la Communauté d'agglomération, et les communes membres qui le souhaitent.

L'objectif de ces documents est de contribuer à favoriser la régulation des prix du foncier sur le territoire afin que ces derniers soient compatibles avec le développement de l'accèsion abordable à la propriété.

Il est à noter que les communes n'ayant pas imposé un pourcentage d'accèsion abordable à la propriété dans le PLH pourront, néanmoins, si elles le souhaitent l'imposer dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration, dans le règlement et les éventuelles OAP spatialisées concernées. »

## **ARTICLE 3 – PRECISION DE LA COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SUR LES PROJETS URBAINS**

*A la fin de l'article 4 est intégré un article 4.1 ainsi rédigé :*

### **4.1 -COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SUR LES PROJETS URBAINS**

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'Agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains. Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup> ;
  - o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Les conventions opérationnelles déjà prises pourront être modifiées pour prendre en compte le transfert de compétence.

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

La Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur général,

**Jean-François FOUNTAINE**

**Philippe GRALL**

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-007

CA 2017-23 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-14-007 en faveur de la revitalisation du centre ancien entre la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPF (16)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-23

**Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-14-007 en faveur de la revitalisation du centre ancien entre la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPF (16)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention opérationnelle n°16-14-007, signée le 9 août 2014, entre la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 17 avril 2015 et l'avenant n°2 signé le 12 janvier 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention n°16-14-007 en faveur de la revitalisation du centre ancien entre la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16),

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- 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

07 JUIN 2017

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

Michel STOUNBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention n°16-14-007 en faveur de la revitalisation du centre ancien entre la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPF (16)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°16-14-007 entre la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 9 décembre 2014 ainsi que l'avenant n°1 signé le 17 avril 2015 et l'avenant n°2 signé le 12 janvier 2017, dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

**-Signature initiale :** 9 décembre 2014

**-Durée :** 23 février 2022

**-Montant maximal :** 800.000,00 €

La Commune et l'EPF ont signé le 9 décembre 2014 une convention visant la redynamisation du centre bourg. Un premier avenant a été signé le 17 avril 2015 afin de préciser les fonciers sur lesquels l'EPF devait entrer en acquisition.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a donc engagé une douzaine de négociations avec les propriétaires. En parallèle de ces dernières, la Collectivité, lauréate de l'Appel à Manifestation d'Inter et national Centre Bourg, a lancé une étude sur la revitalisation de son cœur de Ville. Cette étude accompagnée par l'EPF va prochainement arriver à son terme et a fourni des informations sur de nouveaux fonciers.

Une des étapes de cette étude était la réalisation d'un gisement foncier et d'un plan guide valorisation foncière. Ces deux phases ont permis de cibler de nouveaux tènements sur lesquels des projets sont fixés. La convention initiale a été prise avec un périmètre d'études. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune et des différentes études réalisées, l'EPF est désormais en mesure de négocier de nouveaux fonciers et d'engager un travail de veille plus actif.

L'avenant n°2 a été signé le 12 janvier 2017, des périmètres de veille et de réalisation ont été ajoutés et doivent permettre de saisir de nouvelles opportunités et ainsi de préciser la convention en termes d'intervention foncière. La démarche d'études de sites potentiels, qui n'a pas encore été menée à son terme, est poursuivie.

L'engagement financier maximal de la convention était de 800.000 €, un bien a déjà été acquis pour 55.000 € et cinq autres biens sont en cours d'acquisition dont certains par préemption pour un total de 696.000 €. Certains travaux sont aussi à prévoir comme de la démolition sur le bien rue Elie Vinet. Il convient donc de modifier l'engagement financier de la convention.

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

**-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier**

**-Montant : 1.500.000,00 €**

**-Durée : inchangée**

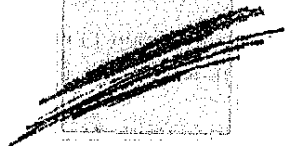
**-Périmètres : de réalisation :**

Projet 6 : lieu dit « La Picauderie »

Le site est composé d'un ensemble immobilier en ruine, de terrains nus et d'un logement locatif occupé. L'acquisition de cette propriété permettrait de créer un lotissement communal dans la continuité de l'opération qui vient de se terminer à la Picauderie. Ce projet permettra également de créer un accès sécurisé depuis les zones pavillonnaires vers le futur site de la piscine communautaire projeté de l'autre côté de la route de Blanzac.

Le périmètre est agrandi jusqu'à la rue des droit de l'homme pour proposer un projet global.

BARBEZIEUX  
SAINT-HILAIRE



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION  
OPERATIONNELLE CENTRE ANCIEN N°CP 16-14-007  
ENTRE LA COMMUNE DE BARBEZIEUX SAINT HILAIRE  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES**

**ENTRE**

**La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire**, dont le siège est 26 rue Marcel Jambon – 16 300 BARBEZIEUX SAINT HILAIRE représentée par son Maire, Monsieur André MEURAILLON, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, par décret modificatif n°2017-837 du 5 mai 2017, est un 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 et représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La Commune et l'EPF ont signé le 9 décembre 2014 une convention visant la redynamisation du centre bourg. Un premier avenant a été signé le 17 avril 2015 afin de préciser les fonciers sur lesquels l'EPF devait entrer en acquisition.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a donc engagé une douzaine de négociations avec les propriétaires. En parallèle de ces dernières, la Collectivité, lauréate de l'Appel à Manifestation d'Inter et national Centre Bourg, a lancé une étude sur la revitalisation de son cœur de Ville. Cette étude accompagnée par l'EPF va prochainement arriver à son terme et a fourni des informations sur de nouveaux fonciers.

Une des étapes de cette étude était la réalisation d'un gisement foncier et d'un plan guide valorisation foncière. Ces deux phases ont permis de cibler de nouveaux tènements sur lesquels des projets sont fixés. La convention initiale a été prise avec un périmètre d'études. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune et des différentes études réalisées, l'EPF est désormais en mesure de négocier de nouveaux fonciers et d'engager un travail de veille plus actif.

L'avenant n°2 a été signé le 12 janvier 2017, des périmètres de veille et de réalisation ont été ajoutés et doivent permettre de saisir de nouvelles opportunités et ainsi de préciser la convention en termes d'intervention foncière. La démarche d'études de sites potentiels, qui n'a pas encore été menée à son terme, est poursuivie.

L'engagement financier maximal de la convention était de 800.000 €, un bien a déjà été acquis pour 55.000 € et cinq autres biens sont en cours d'acquisition dont certains par préemption pour un total de 696.000 €. Certains travaux sont aussi à prévoir comme de la démolition sur le bien rue Elie Vinet. Il convient donc de modifier l'engagement financier de la convention.

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

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

*L'article 1 de cet avenant vient modifier et remplacer l'article 3 de la convention initiale :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 500 000 € (UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS).

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

### **ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION**

Cet article vient modifier et compléter le projet 6 de l'article 2.2 de la convention :

Projet 6 : lieu dit « La Picauderie »

Le site est composé d'un ensemble immobilier en ruine, de terrains nus et d'un logement locatif occupé. L'acquisition de cette propriété permettrait de créer un lotissement communal dans la continuité de l'opération qui vient de se terminer à la Picauderie. Ce projet permettra également de créer un accès sécurisé depuis les zones pavillonnaires vers le futur site de la piscine communautaire projeté de l'autre côté de la route de Blanzac.

Le périmètre est agrandi jusqu'à la rue des droit de l'homme pour proposer un projet global.



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

*Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.*

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

La commune de Barbezieux Saint Hilaire  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**André MEURAILLON**

**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16-15-070

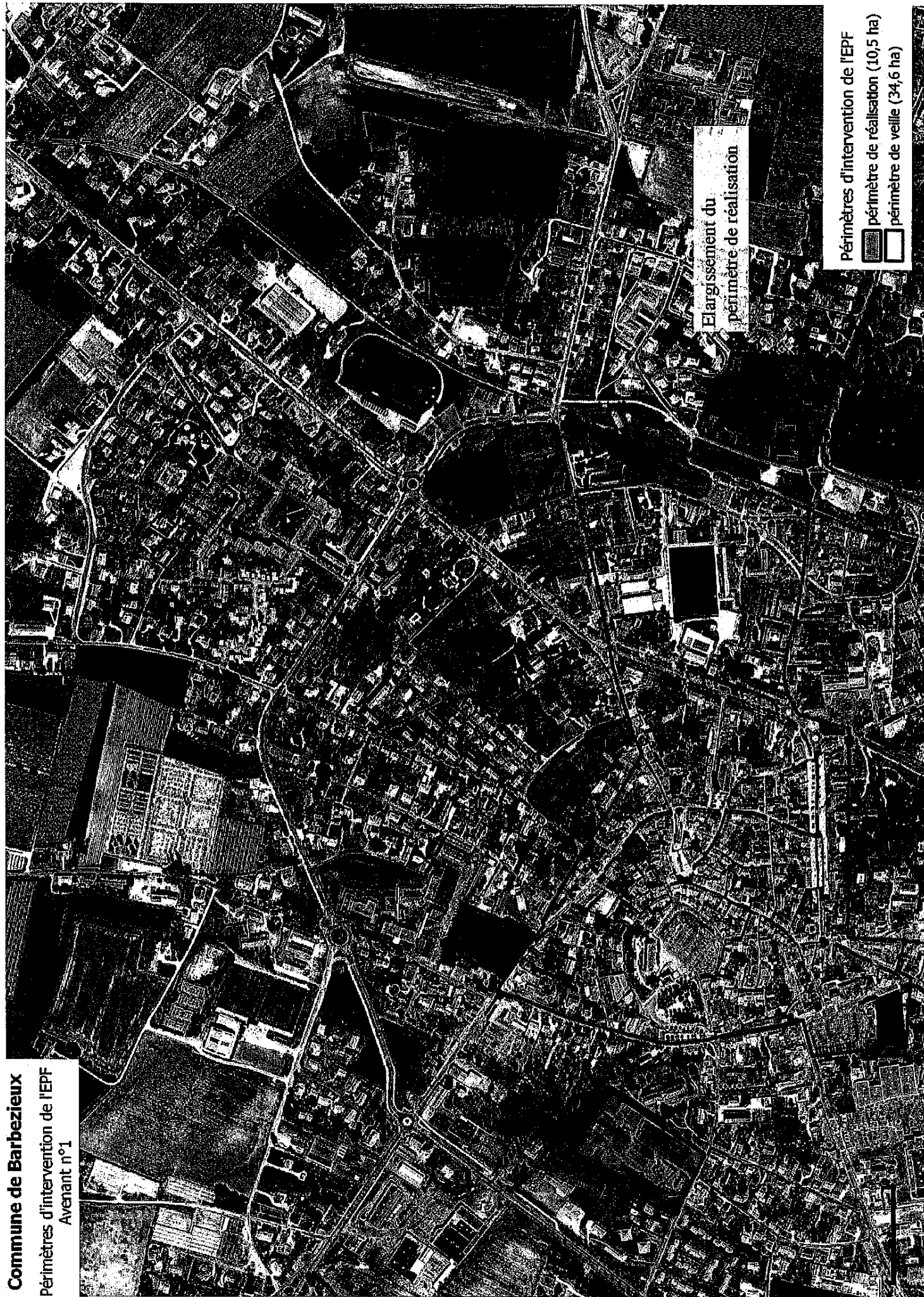
Annexe n°2 : Avenant n°1 et 2



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

Périmètres d'intervention de l'EPF  
■ périmètre de réalisation (10,5 ha)  
□ périmètre de veille (34,6 ha)

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



Périmètres d'intervention de l'EPF  
■ périmètre de réalisation (10,5 ha)  
■ périmètre de veille (34,6 ha)

Elargissement du  
périmètre de réalisation

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION  
OPERATIONNELLE CENTRE ANCIEN N°CP 16-14-007  
ENTRE LA COMMUNE DE BARBEZIEUX SAINT HILAIRE  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES**

ENTRE

La Commune de Barbezieux Saint Hilaire, dont le siège est 26 rue Marcel Jambon – 16 300  
BARBEZIEUX SAINT HILAIRE représentée par son Maire, Monsieur André MEURAILLON, dûment  
habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 24 /12 /2016  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

ET

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel  
et commercial, dont le siège est 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-2016-70 du 25 novembre 2016,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

La Commune et l'EPF ont signé le 9 décembre 2014 une convention visant la redynamisation du centre bourg. Un premier avenant a été signé le 17 avril 2015 afin de préciser les foncteurs sur lesquels l'EPF devait entrer en acquisition.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a donc engagé une douzaine de négociations avec les propriétaires. En parallèle de ces dernières, la Collectivité, lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt national Centre Bourg, a lancé une étude sur la revitalisation de son cœur de Ville. Cette étude accompagnée par l'EPF va prochainement arriver à son terme et a fourni des informations sur de nouveaux foncteurs.

Une des étapes de cette étude était la réalisation d'un gisement foncier et d'un plan guide valorisation foncière. Ces deux phases ont permis de cibler de nouveaux éléments sur lesquels des projets sont fixés

La convention initiale a été prise avec un périmètre d'études. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune et des différentes études réalisées, l'EPF est désormais en mesure de négocier de nouveaux foncteurs et d'engager un travail de veille plus actif. Un périmètre de veille doit permettre de saisir des opportunités en complément ou en substitution des biens en périmètre de réalisation, dans la mesure où le plafond d'engagement est respecté et où l'équilibre global est respecté.

La démarche d'études de sites potentiels, qui n'a pas encore été menée à son terme, est poursuivie. En conséquence, la convention se précise en termes d'intervention foncière.

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

### ARTICLE 1. MODIFICATION DE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le périmètre d'études défini à la convention initiale est supprimé

### ARTICLE 2. CREATION D'UN PÉRIMÈTRE DE VEILLE

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

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

Une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'opérations 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.

### ARTICLE 3. MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE RÉALISATION

2

Cet article vient modifier l'article 2.2 de la convention :

Projet 7 : Propriété Servant : la Gare

Le périmètre est élargi aux parcelles AD n° 129/41/0/500/539/461/499/498/497

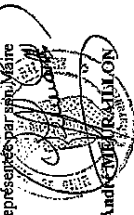
La Collectivité a donné une orientation de services et de logements à ce secteur. Plusieurs investisseurs ont été identifiés mais les projets doivent être affinés. Un travail partenarial sera à réaliser entre l'EPF et la Collectivité afin de définir un potentiel plan d'aménagement du secteur qui comprendra des logements adaptés au marché (notamment aux personnes âgées), des services municipaux, sociaux, médicaux et paramédicaux.

L'EPF poursuit les négociations avec un objectif de sortie du projet courant 2017.

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

Fait à Poitiers, le 12.10.17 en 3 exemplaires originaux

La commune de Barbezieux Saint-Hilaire  
représentée par son Maire

  
André HUBERT BLAISON

L'Etablissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° 2016/436 du 13 décembre 2016.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16-15-070



3

pg

Philippe GRALL  
Directeur Général

4

pg



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

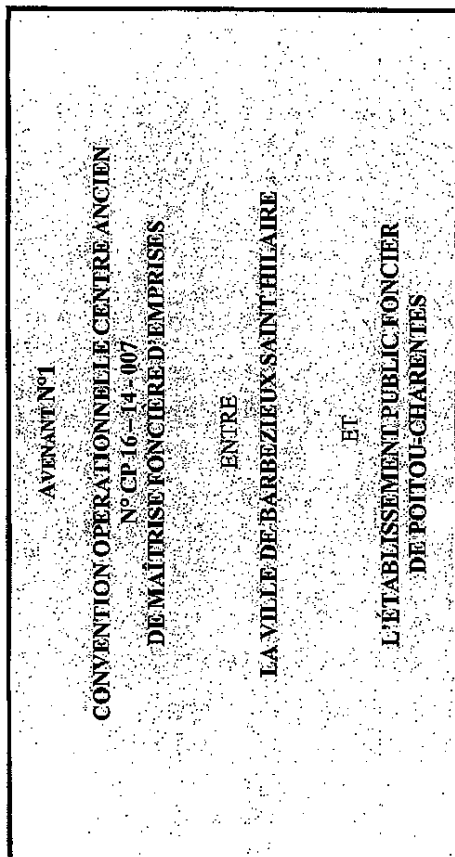
Périmètres d'intervention  
périmètre de réalisation (10,5 ha)  
périmètre de veille (34,6 ha)

4

  
**Philippe GRALL**  
Directeur Général

PG

BARBEZIEUX  
SAINT-HILAIRE



Entre

La Ville de BARBEZIEUX SAINT HILAIRE dont le siège est situé, 26 rue Marcel Jambon - 16 300 BARBEZIEUX SAINT HILAIRE- représentée par son maire, Monsieur André MBEURAILLON, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 11/04/2015.

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 70492 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2015-03 en date du 10 mars 2015.

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 Ville 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 qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire. Conformément aux prescriptions du PLU, l'EPF et la Collectivité se fixent comme objectif à l'échelle du centre ancien de Barbezieux, la sortie de 50 à 100 logements sur la durée de la présente convention dont à minima 20% de logement social.

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

Après un repérage des fonciers mobilisables en densification, la Ville a souhaité inscrire différents biens au sein du partenariat liant à l'EPF. Cet avenant doit permettre l'acquisition de certains des biens et la réalisation d'études préalables.

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 plusieurs périmètres de réalisation et de veiller au sein de la convention initiale.

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

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

La phrase : « Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avenant. » est supprimée et remplacée par le paragraphe suivant :

La commune a identifiés plusieurs sites au sein de la commune qu'elle souhaite acquérir. Des études devront être lancées au préalable des acquisitions, ou selon l'urgence au moins concomitamment, afin d'affiner le projet de la commune. Les sites identifiés en périmètre de réalisation sont les suivants :

- Projet 1 : 13 rue du Four, Propriété SCI BP MIXTE - 891m<sup>2</sup>  
Le site est un ensemble immobilier appartenant à la Poste. Situé en plein centre-ville, la commune souhaiterait se porter acquéreur du bien afin de le mettre à disposition des associations.
- Projet 2 : Avenue Aristide Briand - Propriété Distillerie Daudin - 618m<sup>2</sup>  
Le site, un ancien lieu de stockage de Cognac. Compte tenu de son emplacement, la commune souhaiterait développer, avec un promoteur et/ou un bailleur, une opération de requalification de cet îlot pour produire du logement.
- Projet 3 : Propriété Motard - La Gare/avenue Aristide Briand - 5122m<sup>2</sup>  
L'immeuble en question est un ancien quai de stockage de la SNCF. Compte tenu de sa situation géographique, la commune souhaiterait se porter acquéreur du tout pour construire un pôle

« Jeunesse » qui viendrait compléter les équipements existants (médiathèque, centre de loisirs, écoles, lycée, gymnase, terrain de sport...).

- **Projet 4 :** Propriété Sodiba/SCI des Chemins Blancs – 3 721m<sup>2</sup>

Le site en question est une friche située en plein cœur de la ville. Malgré de nombreuses relances et l'engagement du propriétaire, ce dernier n'a jamais développé de projet. L'objectif poursuivi est de faciliter la création d'une opération immobilière en vue de produire du logement de « standing ».

- **Projet 5 :** « Propriété STE des pétroles SHELL, avenue Félix Gaillard – 3 480m<sup>2</sup>

Cette parcelle supportait autrefois une activité de station-service dont les infrastructures ont été démantelées suite à sa fermeture en novembre 2002. Cet arrêté n'ayant pas été déclaré, la commune a sollicité les services de la Préfecture pour analyser le diagnostic environnemental qui a été récemment produit par la société SHELL. L'analyse de ces documents fait apparaître, malgré l'évacuation des anciens réservoirs et l'excavation de 150 m<sup>3</sup> de terres polluées au cours de l'année 2003, l'existence de pollutions résiduelles dans les sols et des teneurs notables en hydrocarbures dans la nappe souterraine. Cette situation rend inconstructible le dit terrain. C'est pourquoi, la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire souhaite y créer une aire de co-voiturage et y installer une borne de recharge pour véhicule électrique.

- **Projet 6 :** Propriété SCJ Les lauriers – 5 et 7 rue Henri Fauconnier – 8 552m<sup>2</sup>

Le site est composé d'un ensemble immobilier en ruine et d'un logement locatif occupé. L'acquisition de cette propriété permettrait de créer un lotissement communal dans la continuité de l'opération qui vient de se terminer à la Piculerie. Ce projet permettra également de créer un accès sécurisé depuis les zones pavillonnaires vers le futur site de la piscine communautaire projeté de l'autre côté de la route de Blanzac.

- **Projet 7 :** Propriété Servant- La Gare – 10 314m<sup>2</sup>

Le site est composé d'une maison de maître et d'un grand parc arboré. Le propriétaire actuel a mis en vente l'ensemble immobilier. Cette acquisition permettra à la collectivité de créer une maison médicale pluridisciplinaire.

- **Projet 8 :** Propriété SCI FLORCIA – Avenue Pierre Mendès France – 10 198m<sup>2</sup>

Le site est une ancienne entreprise qui a été requalifiée en lieu de stockage et en logements locatifs privés. Le propriétaire a fait l'objet de plusieurs signalements au CIP Solidarités Charente.

Ce terrain sera intégré dans le futur dispositif Opération de Restauration Immobilière (ORI) que la commune souhaite lancer.

Le projet consiste à requalifier l'îlot dans le but de promouvoir une opération immobilière afin de développer un programme de logements en accession à la propriété et en location.

- **Projet 9 :** Propriété Tomelleire Mercier – SCI Triquedondaine – Route de la Cigogne

L'entreprise MERCIER recherche actuellement un site de 3 ou 4 hectares sur Barbezieux afin de déplacer son activité qui est aujourd'hui enclavée dans le tissu urbain. Le projet consiste à requalifier l'îlot dans le but de promouvoir une opération de lotissement communal.

- **Projet 10 :** Etablissements Tiffon – Rue Robert Boissier – 9 786m<sup>2</sup>

Le site un ancien lieu de stockage de cognac. Cet ensemble immobilier est aujourd'hui désaffecté. Compte tenu de son emplacement, la commune souhaiterait développer, avec un promoteur et/ou un bailleur, une opération de requalification de cet îlot pour produire du logement.

Avenant N°1 Convention opérationnelle EPF – BARBEZIEUX n° CP 16-14-007  
Mars 2015

- **Projet 11 :** SCI les Granges – 8 767m<sup>2</sup>

Le site est composé d'un grand parc idéalement situé pour développer une opération de lotissement public ou privé.

Cette intervention pourra être activée si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières. Sur le périmètre objet de ce paragraphe, des études préférentielles mentionnées au paragraphe 2.1 seront réalisées systématiquement par l'EPF et présentées à la Commune en vue de conduire une consultation d'opérateur. Les études permettront de déterminer si une intervention foncière de l'EPF aux côtés de la Commune peut être utile et soutenable.

Fait à ..... le 17/04/2015 en 3 exemplaires originaux

La Ville  
de BARBEZIEUX SAINT HILAIRE  
représentée par son Maire,



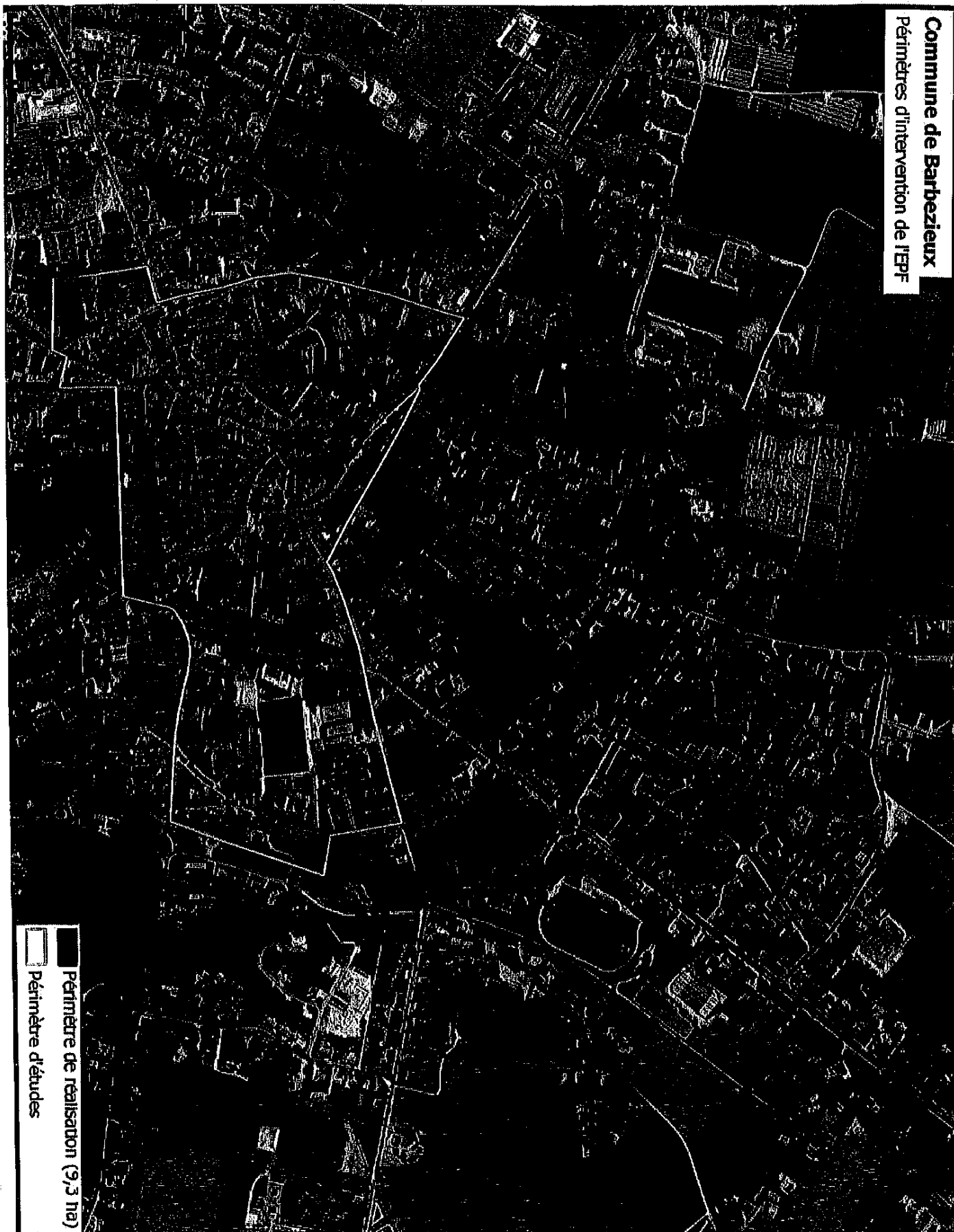
L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n°2015/13  
en date du 10 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention Opérationnelle initiale  
Annexe n°2 : Carte des périmètres d'intervention

Avenant N°1 Convention opérationnelle EPF – BARBEZIEUX n° CP 16-14-007  
Mars 2015





■ Périmètre de réalisation (9,3 ha)  
□ Périmètre d'études

P6



CONVENTION OPERATIONNELLE CENTRE ANCIEN

ENTRE

LA VILLE DE BARBEZIEUX SAINT HILAIRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de BARBEZIEUX SAINT HILAIRE dont le siège est situé, 26 rue Marcel Jambon - 16 300 BARBEZIEUX SAINT HILAIRE- représentée par son maire, Monsieur André MEURAILLON, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 08 OCT. 2014, Ci-après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométoble, 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° 68-14/4 Den date du 23 septembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Ville 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 qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire. Conformément aux prescriptions du PLU, l'EPF et la Collectivité se fixent comme objectif à l'échelle du centre ancien de Barbezieux, la sortie de 50 à 100 logements sur la durée de la présente convention dont à minima 20% de logement social.

La Ville de BARBEZIEUX

La Collectivité est située dans le Sud-Ouest du département de la Charente et fait partie de la Communauté de Communes des 4B. Érigée sur une colline, la Commune s'est développée autour de deux édifices historiques, l'église St Mathias (XIème siècle) et le Château datant du XVème siècle. Malgré la qualité architecturale du bâti ancien, un des obstacles principaux à une optimisation des usages du territoire réside dans les conséquences du vieillissement de ce bâti.

En 2009, la Collectivité compte 420 habitants de moins qu'en 1968 avec 4 727 habitants, mais représente encore 35% de la population intercommunale. Après une légère hausse entre 1990 et 1999, la population a diminué jusqu'en 2007. La Collectivité est portée par un solde migratoire positif venant équilibrer un solde naturel négatif. La part des plus de 60 ans (32,4% contre 27,1% au niveau départemental) est en augmentation au détriment des classes d'actifs entre 15 et 44 ans. Ce vieillissement de la population se traduit, notamment, par une diminution de la taille des ménages qui passe de 3,2 (en 1968) à 2 personnes par ménages en 2008.

Le nombre de résidences principales augmentent régulièrement malgré la diminution de la population. Parallèlement, le nombre de logements vacants augmente lui aussi pour atteindre 11,5% du parc total. Le nombre de logements vacants (289 en 2008), notamment en centre ancien, témoigne de la non-réappropriation du bâti ancien auquel est préféré le recours à la construction neuve. Afin de remédier à cette situation, plusieurs programmes incitatifs d'amélioration de l'habitat privé ont été lancés et ont permis la sortie de vacance de 13 logements sur la commune entre 2008 et 2012.

Parallèlement, entre 2001 et 2010, 238 logements ont été construits dont 77 sur les deux dernières années, soulignant la faveur de la construction neuve sur la réhabilitation de l'ancien.

En 2009, le PLU de la Collectivité indique que 317 logements devront être produits entre 2012 et 2022 pour pouvoir accueillir 621 nouveaux habitants. Le PLU dispose que 46% de cette production devra se faire en zone U (dents creusés, reconquête de logements vacants...).

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'État de garantir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP16-14-007  
Octobre 2014

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'espaces et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

### CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

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

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'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 et de préféabilité en vue de la cession de priorité, expropriation... ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revenu des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perceptions à l'EPF.

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

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Convention opérationnelle EPF - Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP16-14-007  
Octobre 2014

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

Sur le centre ancien, en articulation avec le Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) pour l'amélioration de l'habitat initié par la Communauté de Communes des 4B Sud Charente, la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire souhaite lancer une Opération de Restauration Immobilière afin de compléter, sur le territoire, les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne par un outil plus coercitif dans le but de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dégradés.

Dans ce contexte, l'EPF pourra être amené à participer par les études qu'il mènera à la détermination des sites qui feront l'objet d'une ORI et potentiellement si un tel site est ultérieurement inscrit dans le périmètre de réalisation, à réaliser une intervention foncière dans ce cadre réglementaire particulier.

- Site : AD 452

La ville de Barbezieux-Saint-Hilaire a un projet sur la parcelle cadastrée section AD n°452, d'une superficie de 4 704 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est située à proximité de la médiathèque, des établissements scolaires (écoles primaires maternelles et lycée) et des équipements sportifs (gymnases, piscine).

Ce projet consisterait en la création d'un pôle Jeunesse qui abriterait le Conseil Municipal des Enfants et les associations de la ville.

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : Cette parcelle, classée en zone UE (Zone destinée au service public et d'intérêt collectif), est frappée par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme qui doit être approuvé prochainement.

Les études pourront utilement préciser les possibilités d'une éventuelle intervention foncière ultérieure de la collectivité.

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

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
  - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).  
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 800 000 €,  
La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPFF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

##### **4.1 - Durée de la convention**

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

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

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

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

##### **4.2 - Evolution de la convention**

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

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'EPFF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPFF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

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

Convention opérationnelle EPFF – Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

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

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

#### **4.3 – Pilotage**

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'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 et le Directeur Général de l'EPFF.

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

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

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'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.

A 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 huit jours ouvrés.

#### **4.4 - Bilan annuel de l'intervention**

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

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 1.4.

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.

Convention opérationnelle EPFF – Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

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

#### 4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

### **CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)**

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites multiabiles 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 :

Convention opérationnelle EPF - Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

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

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

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

#### ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### Gestion des locations et occupations

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

###### Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération. Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

##### 10.1.c Mises en locations en cours de portage

Convention opérationnelle EPF – Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

12

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

Les biens bâtis 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 précèdera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

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

#### ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

11

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 Y de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et 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 L.42-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

#### **10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

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

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

#### **10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

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

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

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

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

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

#### **10.2. – Assurances**

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

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de 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, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.



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

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

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

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

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, 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 collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

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

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

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

#### ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

##### 12.1. – Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

##### 12.2. - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monténaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0009 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

### ARTICLE 14. – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

### ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Convention opérationnelle EPF – Barbezieux-Saint-Hilaire n° CP-16-14-007  
Octobre 2014

Fait à **BARBEZIEUX**....., le ..... - **9 DEC. 2014**..... en 3 exemplaires originaux

La Collectivité  
de **BARBEZIEUX SAINT HILAIRE**  
représentées par son Maire,



**André MEBRAILLON**

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

**Philippe GIRARD**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/49 en date du 23 Septembre 2014.

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-008

CA 2017-24 Avenant n°1 à la convention 17-14-052 en  
faveur du développement du parc de logement entre la ville  
de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté  
d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-24

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention 17-14-052 en faveur du développement du parc de logement entre la ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention cadre n°17-14-001, signée le 06 aout 2014, entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la Convention n°17-14-052, signée le 19 mai 2015, entre la ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-14-052 entre la ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- 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 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention 17-14-052 en faveur du développement du parc de logement entre la ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-14-052 entre la ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** logements

**-Signature initiale :** 19 mai 2015

**-Durée :** 19 mai 2018

**-Montant maximal :** 500.000,00 €

La convention signée entre les trois partenaires le 19 mai 2015, a permis sans dépenses de déterminer une stratégie d'intervention sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne.

En 2015 et 2016, l'EPF a engagé des études de gisements fonciers visant d'une part à identifier les dents creuses au sein du tissu urbanisés et d'autre part à affiner le repérage des logements vacants. Ces deux repérages, couplés à la réalisation d'études de préfaisabilité réalisés sur certains fonciers par l'EPF, puis présentés à la collectivité et à la CARA ont validés les grandes orientations suivantes :

- Variation des taux de logements sociaux par opération selon les sites choisis
- Adaptation des programmes, hauteur, nombre de logements, densité en fonction de l'environnement urbain
- Lutte contre la spéculation foncière
- Lutte contre la rétention foncière

Après le démarrage de négociations en 2016, les partenaires ayant ciblés plus précisément les fonciers à acquérir, cet avenant va permettre d'accélérer la sortie de programmes de logements accessibles en rapport avec les besoins et la volonté politique de la Collectivité.

Cet avenant vise donc à l'intégration de nouveaux fonciers d'interventions, sur lesquels l'EPF devra porter son attention et engager des négociations actives. Le droit de préemption sera activé de manière systématique sur ces fonciers. Afin d'acquérir ces fonciers, le montant de la convention devra être augmenté.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant :** modification de l'engagement financier et des périmètres

**-Montant : 1.000.000,00 €**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres : Périmètre de réalisation :**

Il correspond aux projets suivants :

- **Projet n°1 : parcelle BC n°632**

Cette parcelle de 221m<sup>2</sup> située en front de rue est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait partie de bien identifié comme faisant l'objet de rétention foncière. Un programme de logements sociaux pourra être envisagé sur ce foncier, ainsi que sur les parcelles limitrophes.

La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- **Projet n°2 : parcelle AC n°206**

Cette parcelle de 779 m<sup>2</sup> située en front de rue au cœur d'un quartier résidentiel, est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait partie de bien identifié comme faisant l'objet de rétention foncière.

La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- **Projet n°3 : parcelle AC n°314**

Cette parcelle de 775 m<sup>2</sup> située en front de rue au cœur d'un quartier résidentiel, est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait partie de bien identifié comme faisant l'objet de rétention foncière.

La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée. La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- **Projet n°4 : parcelles BD n°459/473**

Ce foncier de 1 769m<sup>2</sup> occupé par une maison individuelle représente une opportunité importante pour la commune. Ce bien est idéalement situé à proximité des commerces et des services de proximité.

Par sa proximité avec le littoral, ce site devra faire l'objet d'un programme relevant d'une réelle mixité sociale et comprendre un minima de 25% de LLS au sein du même ensemble bâti.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- **Projet 5 : parcelles BC n°803/45/44/122/1329/1328**

Ce foncier en dent creuses de 6 966m<sup>2</sup> doit permettre la production de logements en densification. Ce site pourra accueillir une opération comprenant plus de 25 % de LLS.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- **Projet 6 : parcelles AE n°63/65/66/213**

Ce foncier en dent creuses de 11 826m<sup>2</sup> doit permettre la production de logements en densification. Ce site pourra accueillir une opération comprenant plus de 25 % de LLS.

Une longue période d'observation et de négociation sera à prévoir sur ce foncier.



La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- **Projet 7 : parcelles BE n °256/257/262/264/1321**

Ce foncier représente une friche de 8 057m<sup>2</sup> sur lequel les négociations sont complexes. Entamées par la commune, aucun projet concordant avec la volonté des élus ne voit le jour.

Afin d'accompagner la commune dans son projet et sa volonté de produire des logements accessibles, des négociations actives devront être engagées par l'EPF.

Ce site devra accueillir une opération comprenant à minima 30 % de LLS.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.





**AVENANT N°1  
CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-14-052**

**ENTRE**

**LA VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Ville de Saint-Georges-de-Didonne**, dont le siège est situé, 1 Avenue des Tilleuls – 17 110 SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE – représentée par son maire, Monsieur Jean-Marc BOUFFARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du Ci après dénommée « **la Collectivité** »

**d'une part,**

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

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

La convention signée entre les trois partenaires le 19 mai 2015, a permis sans dépenses de déterminer une stratégie d'intervention sur la commune de Saint Georges de Didonne.

En 2015 et 2016, l'EPF a engagé des études de gisements fonciers visant d'une part à identifier les dents creuses au sein du tissu urbanisés et d'autre part à affiner le repérage des logements vacants. Ces deux repérages, couplés à la réalisation d'études de préfaisabilité réalisés sur certains fonciers par l'EPF, puis présentés à la collectivité et à la CARA ont validés les grandes orientations suivantes :

- Variation des taux de logements sociaux par opération selon les sites choisis
- Adaptation des programmes, hauteur, nombre de logements, densité en fonction de l'environnement urbain
- Lutte contre la spéculation foncière
- Lutte contre la rétention foncière

Après le démarrage de négociations en 2016, les partenaires ayant ciblés plus précisément les fonciers à acquérir, cet avenant va permettre d'accélérer la sortie de programmes de logements accessibles en rapport avec les besoins et la volonté politique de la Collectivité.

Cet avenant vise donc à l'intégration de nouveaux fonciers d'interventions, sur lesquels l'EPF devra porter son attention et engager des négociations actives. Le droit de préemption sera activé de manière systématique sur ces fonciers. Afin d'acquérir ces fonciers, le montant de la convention devra être augmenté.

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

### ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est rajouté à l'article 2 de la convention initiale, les parties suivantes :

#### 2.3 Périmètre de réalisation (sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée)

Ce périmètre correspond aux sites identifiés dans la carte en annexe.

Il correspond aux projets suivants :

- Projet n°1 : parcelle BC n°632

Cette parcelle de 221m<sup>2</sup> située en front de rue est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait partie de bien identifié comme faisant l'objet de rétention foncière. Un programme de logements sociaux pourra être envisagé sur ce foncier, ainsi que sur les parcelles limitrophes.  
La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée.  
La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- Projet n°2 : parcelle AC n°206

Cette parcelle de 779 m<sup>2</sup> située en front de rue au cœur d'un quartier résidentiel, est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait partie de bien identifié comme faisant l'objet de rétention foncière.

La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée.  
La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- Projet n°3 : parcelle AC n°314

Cette parcelle de 775 m<sup>2</sup> située en front de rue au cœur d'un quartier résidentiel, est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait partie de bien identifié comme faisant l'objet de rétention foncière.

La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée. La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- Projet n°4 : parcelles BD n°459/473

Ce foncier de 1 769m<sup>2</sup> occupé par une maison individuelle représente une opportunité importante pour la commune. Ce bien est idéalement situé à proximité des commerces et des services de proximité.  
Par sa proximité avec le littoral, ce site devra faire l'objet d'un programme relevant d'une réelle mixité sociale et comprendre un minima de 25% de LLS au sein du même ensemble bâti.  
La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- Projet 5 : parcelles BC n°803/45/44/122/1329/1328

Ce foncier en dent creuses de 6 966m<sup>2</sup> doit permettre la production de logements en densification. Ce site pourra accueillir une opération comprenant plus de 25 % de LLS.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- Projet 6 : parcelles AE n°63/65/66/213

Ce foncier en dent creuses de 11 826m<sup>2</sup> doit permettre la production de logements en densification. Ce site pourra accueillir une opération comprenant plus de 25 % de LLS.  
Une longue période d'observation et de négociation sera à prévoir sur ce foncier.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

- Projet 7 : parcelles BE n °256/257/262/264/1321

Ce foncier représente une friche de 8 057m<sup>2</sup> sur lequel les négociations sont complexes. Entamées par la commune, aucun projet concordant avec la volonté des élus ne voit le jour.  
Afin d'accompagner la commune dans son projet et sa volonté de produire des logements accessibles, des négociations actives devront être engagées par l'EPF.  
Ce site devra accueillir une opération comprenant à minima 30 % de LLS.

La recherche du meilleur équilibre financier et l'implication minimale des finances de la commune devra être recherchée dans cette opération.

3

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de logements sociaux permettant le rattrapage du retard envisagé.

En outre, l'EPF devra avec la commune, se mettre en recherche systématique d'opérateurs pour la réalisation des opérations.

Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF lancera en lien avec la collectivité des consultations d'opérateurs visant la cession des fonciers en vue de la réalisation de projet validé par la Collectivité.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DU MONTANT DE LA CONVENTION**

L'article 3 de la convention initiale est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est porté à 1.000.000 € (Un million d'euros).

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

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

La Commune  
de Saint-Georges-de-Didonne  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Jean-Marc BOUFFARD**

**Philippe GRALL**

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

**Jean-Pierre TALLIEU**

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

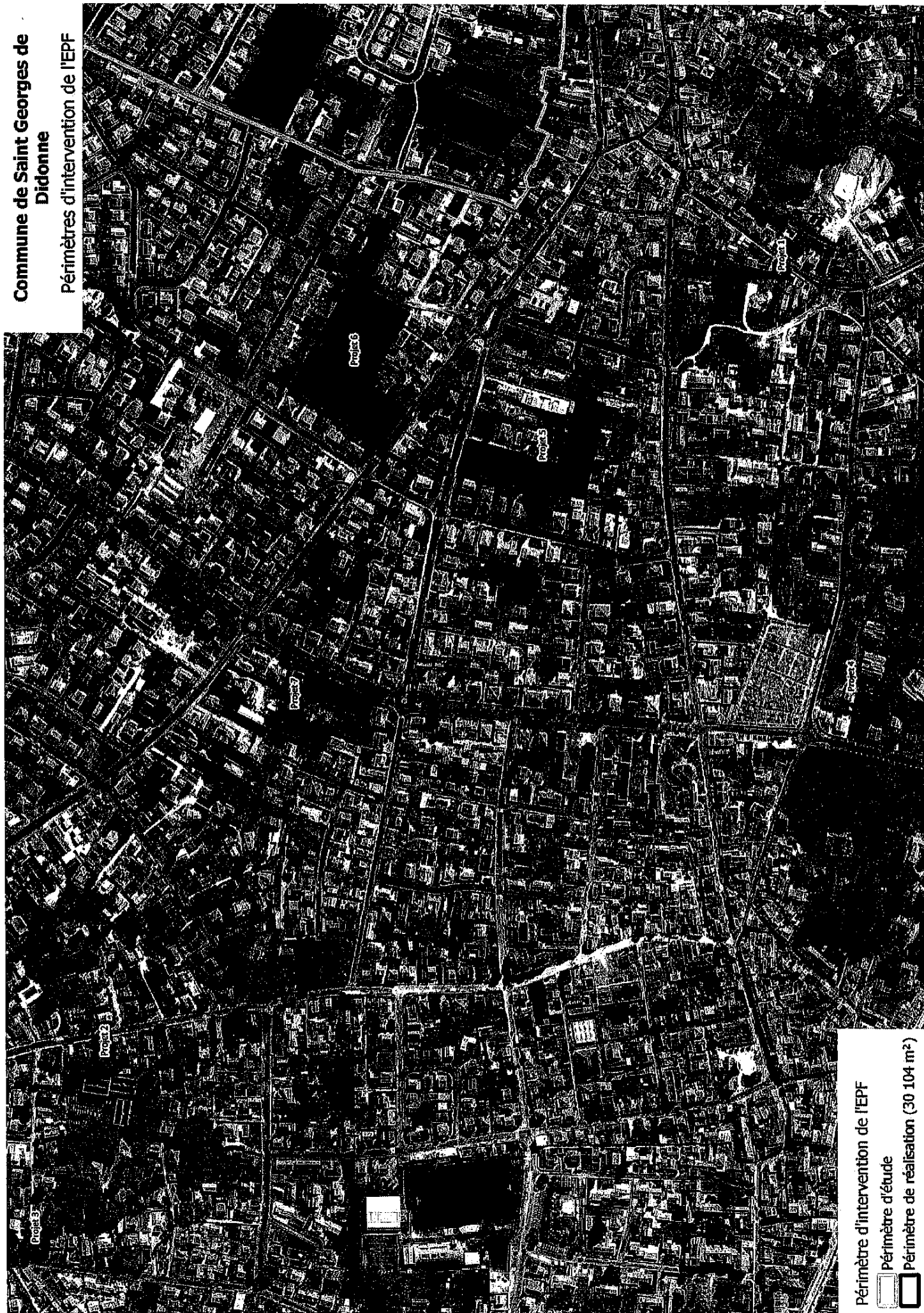
Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-14-052

4

Avenant n°01 à la convention 17-14-052

**Commune de Saint Georges de  
Didonne**

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



Périmètre d'intervention de l'EPF

Périmètre d'étude

Périmètre de réalisation (30 104 m<sup>2</sup>)

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-14-052

ENTRE

LA VILLE DE SAINT GEORGES DE DIDONNE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de SAINT GEORGES DE DIDONNE, dont le siège est situé, 1 Avenue des Tilleuls - 17 110 SAINT GEORGES DE DIDONNE - représentée par son maire, Monsieur Jean-Marc BOUFFARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2014

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 2.8. JAN 2013

Ci-après dénommée « CARA » ;

et

d'une part,

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométoble, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-109 en date du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de SAINT GEORGE DE DIDONNE fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Le Projet de la Commune :

ACCUEILLIR UNE POPULATION DE 6000 HABITANTS

L'ambition de la commune de Saint-Georges-de-Didonne est de sortir de la stagnation démographique qu'enregistre la commune depuis une vingtaine d'années et de viser une population de 6000 habitants d'ici 10 ans (2025). L'objectif est également de proposer une offre de logements qui soit adaptée à la demande exprimée sur Saint-Georges-de-Didonne.

L'objectif en matière foncière est de trouver moins de 60% du besoin de logements en extension et plus de 40% du besoin en logements en densification.

La commune, dans le cadre de l'étude de densification incluse dans son projet de PLU, a identifié, à l'intérieur du tissu urbain existant, un gisement représentant un potentiel foncier d'une vingtaine d'hectares pouvant être valorisés par la réalisation de programmes immobiliers destinés à l'accueil d'un nouveau public permettant de redynamiser démographiquement la commune.

La commune a prévu une enveloppe de 100 000 Euros par an pour l'acquisition du foncier, soit 0,5 millions d'Euros sur la durée de la présente convention. Ce montant permettra d'acquiescir entre 2 et 3 terrains et de réaliser une quinzaine de logements. Si la commune est intéressée par une acquisition dépassant le montant de ces 100 000 euros, elle se réserve la faculté de pouvoir étendre le champ d'intervention de l'EPF par vote d'avenant à la présente convention.

Outre cet aspect financier, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune a prévu de mettre en œuvre des outils d'aménagement et de planification urbains (emplacements réservés, Projet d'intérêt général, orientations d'aménagements programmés) pour développer, à partir du foncier acquis par l'EPF, des opérations de logements répondant à l'ensemble des besoins de la population communale

Pour soutenir ce projet, les orientations de la commune sont de :

1. Développer l'attractivité de la commune : les constructions seront principalement orientées à destination d'une population jeune, garantie d'une bonne croissance démographique. Il s'agit de permettre aux jeunes ménages de s'installer sur la commune, et de leur offrir une première location ou leur donner la possibilité d'acquiescir un logement dans des conditions financières abordables.



2. Proposer des formes d'habitat diversifiées : la réalisation de pavillons individuels, d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs devra faciliter le maintien ou l'accueil des publics de jeunes couples, de familles, de personnes âgées isolées, de familles monoparentales, .....). L'offre de terrains à bâtir devra répondre aux demandes en logements sur le secteur en terme de typologie et de revenus. Les nouveaux quartiers devront proposer des logements à la typologie variée (forme, taille) et aux financements multiples (location et accession).

3. Etablir une programmation de logements cohérente : intégration des opérations dans un tissu urbain et humain existant ( respect de l'identité de chaque site, cohabitation avec le voisinage )

4. Rechercher une reconquête démographique de certains quartiers : les acquisitions seront ciblées en priorité sur les quartiers connaissant un indice élevé de vieillissement de façon à pouvoir rééquilibrer la population

5. Organiser l'aménagement des sites dans le temps : l'aménagement des différents sites d'opération, compte tenu de la moindre importance des projets ( environ 15 logements sur 2 ou 3 terrains ) ne nécessitera pas d'adapter les équipements publics en fonction des besoins générés par l'arrivée de ces nouveaux habitants.

6. Offrir une gamme plus étendue de logements répondant aux besoins de l'ensemble de la population : l'effort de la commune ne portera pas uniquement sur des programmes de constructions neuves mais aussi sur la remise sur le marché de la vente ou de la location des logements abandonnés qui seront ensuite modernisés et rénovés thermiquement.

7. Lier l'habitat aux services et proposer une meilleure accessibilité aux commerces : les programmes de constructions devront être conçus à une distance raisonnable des commerces et des services offerts à la population. A cet effet, la commune étudiera le projet de créer une nouvelle artère commerciale sur l'axe Tilleuls-Morqueris en complémentarité avec les commerces et les services présents au centre-ville. Les sites pouvant faire l'objet des projets de construction pourront éventuellement s'étendre en lien avec ce projet.

8. Créer de nouveaux équipements ( salle de spectacle, etc..) ou augmenter la capacité d'accueil des équipements existants pour offrir un meilleur service à la population ( polyclinique, ...)

L'intervention de l'EPF au côté de la commune facilitera donc, selon les secteurs qui auront été identifiés, soit un réaménagement et une densification du tissu urbain existant, soit une revitalisation des quartiers par la remise sur le marché des logements jusqu'à présents abandonnés, soit la construction ou l'agrandissement des équipements structurants ( polyclinique, salle de spectacle, etc..).

Le Périmètre d'intervention :

Dans ce périmètre (cf photo aérienne), l'occupation actuelle est majoritairement à usage d'habitat (individuel ) et de locaux commerciaux (en centre-ville et en périphérie )

## La Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

Commune littorale de l'agglomération royannaise, St Georges de Didonne compte 5 086 habitants. La commune présente une situation intéressante et attractive :

- Limitrophe de Royan
- Sur l'axe routier Bordeaux/Royan

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
 Décembre 2014



• Sur l'embranchure de la Giroude en rive droite

Forte de cette situation attractive, St Georges de Didonne a connu une hausse de près de 20% de sa population en 20 ans mais cette hausse connaît un arrêt total depuis les années 2000.

En tant que station balnéaire, la commune est aussi attractive pour une population saisonnière. La commune voit régulièrement sa population estivale atteindre ou dépasser les 20 000 habitants.

Une des spécificités de la commune tient à la part très largement majoritaire de résidences secondaires présente sur le territoire. En effet, 66% des logements de la commune sont des résidences secondaires, organisés, en dehors du centre-ville et des quartiers de Didonne et Vallières, en lotissements.

Face à la pression foncière et touristique qui s'est accentuée depuis plusieurs années, la commune doit faire face à de lourds enjeux urbains, sociaux et environnementaux. Soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune est aujourd'hui déficitaire avec 3,9% de logements sociaux.

Porte de ces différents constats et de la nécessité de produire du logement permanent, la Collectivité souhaite engager une démarche de recherches actives de foncier en vue de la réalisation de programme de logements, y compris sociaux

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
 Décembre 2014



favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent;

conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre;

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

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

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

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

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

### CHAPITRE I. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

#### Article 0. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° ..... signée le ....., conformément aux délibérations du conseil communautaire du ..... et du conseil d'administration du .....

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 Cohésion 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'Habitat, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers;

Convention opérationnelle EPF – SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014

- 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 dens 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'affinement 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 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

### ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention s'organise en deux temps. Dans un premier temps la détermination de périmètre d'études qui permet sur la base d'une veille active d'engager un repérage des foncteurs potentiellement mutables en attachant une attention particulière aux résidences secondaires. Une fois ces foncteurs identifiés et les projets affinis, un avenant à la présente convention viendra déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPF pourra venir en acquisition.

Convention opérationnelle EPF – SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
28 décembre 2014

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et la CARA piloteront un référentiel foncier avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au « tissu urbain bâti » (voir annexe)

La Collectivité et la CARA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent un investissement fort au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CARA.

Le référentiel foncier a pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
  - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

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

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

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

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est 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.

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014



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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

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

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études). Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 0,5 millions €.

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014



96

## ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### 4.1. – Durée de la convention

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

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

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

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

### 4.2. – Evolution de la convention

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

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

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

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

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

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

### 4.3 – Pilotage

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

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

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier

Convention opérationnelle EPF – SAINT-GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014

- 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 et la CARA s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

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

### 4.4 – Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

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

### 4.5. – Transmission d'informations

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

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

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

## **CHAPITRE 2. – Les études (référentiel foncier)**

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT-GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014

- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

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

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

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

### CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIERE

#### ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE, n° CCA 17-14-052  
Décret n° 2014

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

#### ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE, n° CCA 17-14-052  
Décret n° 2014

L'EPF gèrera les relations avec d'événuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

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

##### Gestion des locations et occupations

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

##### Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération. Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### 10.1.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 toute autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
  - Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
  - Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.
- La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.
- Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014

informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précitera 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 Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

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

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

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

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

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

**10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

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

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

**10.1.d. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

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

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand 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 Collectivité 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 Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

**10.2. - Assurance**

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

L'EPF ou, dans le cadre d'une mise à disposition, la Collectivité, assure également la garantie « dommages aux biens » pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle

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

**12.2. - Détermination du prix de cession**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné 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 collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

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

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

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'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.

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

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

**12.1 - Conditions juridiques de la revente**

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

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

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

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

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

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;



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

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

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

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

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 14. -- RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

### ARTICLE 15. -- CONTENTIEUX

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

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



Fait à Saint-Georges-de-Didonne, le 19 mai 2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune  
de SAINT GEORGE DE DIDONNE  
représentée par son Maire,


JEAN PIERRE TALLIEU  
Maire


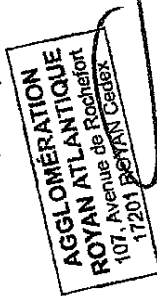
L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

PHILIPPE GIRARD  
Directeur Général  
Poitiers, le 19 MAI 2015

Philippe GIRARD

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique  
représentée par son Président

AGGLOMÉRATION  
ROYAN ATLANTIQUE  
107, Avenue de Rochefort  
17201 BERTIN CEDEX

Jean Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/122 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention Cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention  
Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052  
Décembre 2014

21

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-009

CA 2017-25 Convention pour le développement de l'offre  
de logements Secteur Normandin entre la ville de La  
Rochele, la communauté d'agglomération de La Rochele  
et l'EPF (17)

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-25

**Approbation du projet : Convention pour le développement de l'offre de logements  
Secteur Normandin entre la ville de La Rochelle, la communauté d'agglomération  
de La Rochelle et l'EPF (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention cadre n°17-15-004, signée le 7 juillet 2015, entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la ville de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention pour le développement de l'offre de logements  
Secteur Normandin entre la ville de La Rochelle, la communauté d'agglomération  
de La Rochelle et l'EPF (17)**

#### Description de la convention :

##### **-Objet : logements**

La commune de La Rochelle fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), 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 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.<sup>3</sup>

Par ailleurs, La CDA de La Rochelle a engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'essayer d'y apporter de nouvelles réponses plus appropriées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

##### **-Montant : 2 000 000 €**

##### **-Echéance : 3 ans**

##### **-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : A ce stade, il ne paraît pas nécessaire de prévoir un périmètre d'étude dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au secteur « Normandin »

*Périmètre de réalisation* : A ce stade, il ne paraît pas nécessaire de prévoir un périmètre de réalisation dans le cadre de la présente convention.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15.-020  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS  
POUR LA RESTRUCTURATION ET LA DENSIFICATION DU SECTEUR NORMANDIN  
PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17 – 15 - 004**

**ENTRE**

**LA VILLE DE LA ROCHELLE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de La Rochelle**, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Jean-Philippe PLEZ, Adjoint au maire autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

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

Ci-après dénommée « **la CdA** » ;

**d'une part,**

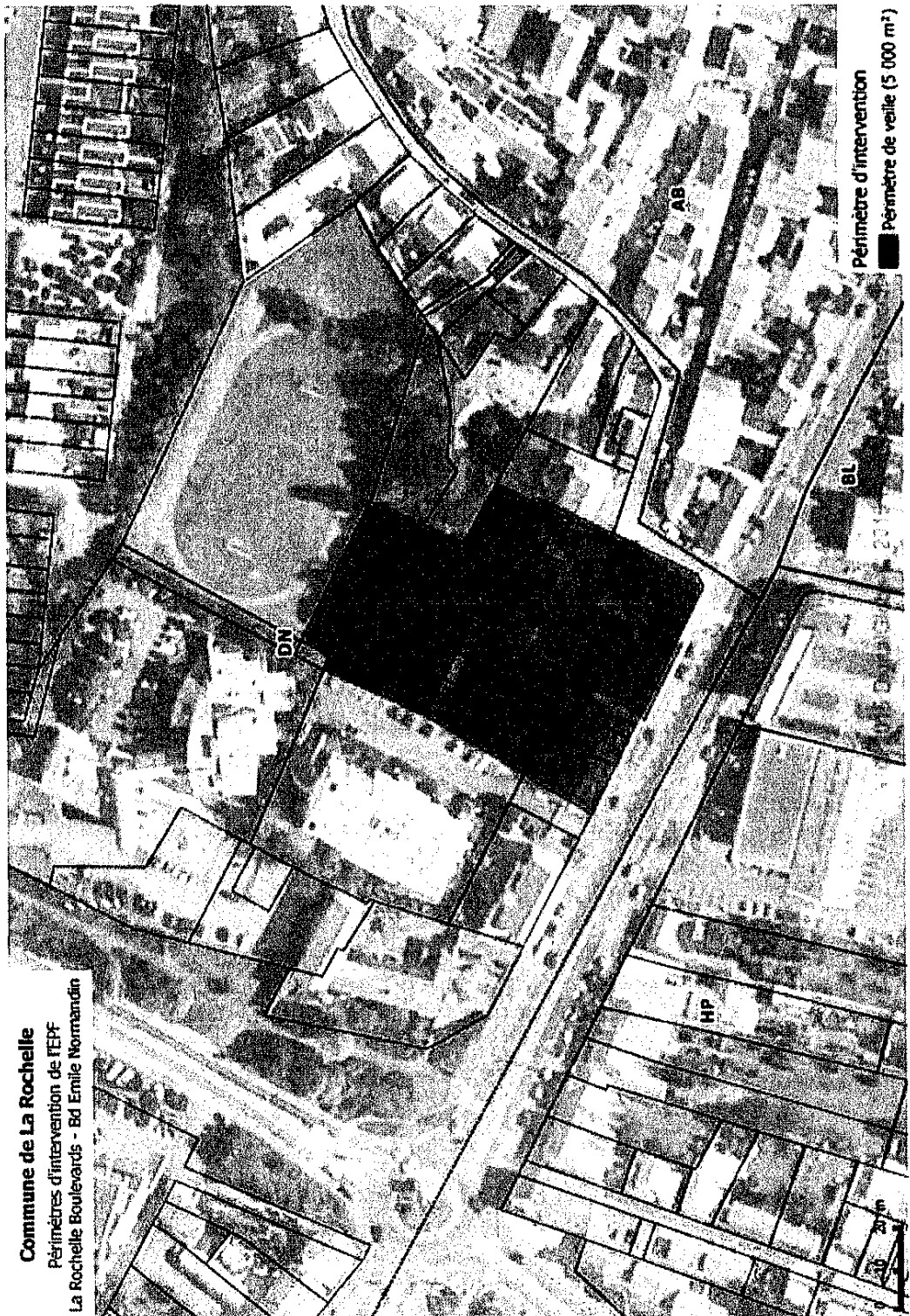
**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, par décret modificatif n°2017-837 du 5 mai 2017, est un 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 et représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part**

# Identification des périmètres d'interventions





## **PRÉAMBULE**

La commune de La Rochelle fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), 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 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.<sup>3</sup>

Par ailleurs, La CDA de La Rochelle a engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'essayer d'y apporter de nouvelles réponses plus appropriées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

### **La Commune de la Rochelle**

La Ville de La Rochelle, ville-centre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, comptait en 2011 74 880 habitants, en diminution de 0,2%/an en moyenne entre 1999 et 2011.

Cette évolution est due en partie au desserrement résidentiel, en partie à l'attractivité, pour les jeunes ménages, des communes périphériques de l'agglomération dont la population a augmenté de 0,6%/an dans la même période, voire au-delà de l'agglomération. Cette évolution n'est pas sans incidence sur le service public scolaire. L'évolution est plus marquée encore entre 2006 et 2011, avec une évolution de -0,6%/an.

### **La Communauté d'agglomération de La Rochelle**

Dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la CdA de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH.

Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment en imposant, pour certaines communes comme La Rochelle, un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements et en l'encourageant pour d'autres. L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

### **Le projet de la collectivité :**

Dans la continuité des projets engagés sur les secteurs du Boulevard Sautel et de l'Avenue de Romsay, la Ville de La Rochelle souhaite engager une démarche active de renouvellement urbain sur le secteur de la Rue Emile Normandin. Cela s'inscrit également dans le cadre de la convention cadre n°17-09-001 entre l'EPF et la CdA de La Rochelle, pour permettre la sortie d'opérations de logement à coûts abordables.

Un site de projet sur l'avenue Emile Normandin est actuellement intégré à la convention pour la restructuration et la densification du Boulevard Sautel ; cependant, au regard de l'envergure de cette intervention et en complément de l'avenant de transfert de la garantie de rachat de la Ville de La Rochelle à la CdA de La Rochelle, il est nécessaire de faire une nouvelle convention spécifique à ce secteur.

L'enjeu de cette convention est à la fois d'assurer une veille foncière et d'identifier des ilots susceptibles de muter du fait du potentiel qu'ils représentent pour produire du logement, notamment abordable et social. Ce périmètre ne rentre pas dans le cadre d'un projet urbain (moins de cent logements), aussi, la Ville de La Rochelle assurera le pilotage de cette convention avec l'appui de la CdA de La Rochelle.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'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 (en cas de convention cadre)**

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-15-004 signée le 07 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 juin 2015 et du conseil d'administration n°CA-2015-053 du 16 juin 2015,

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. **L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.**

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

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

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CdA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

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

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

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

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

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

### **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.**

A ce stade, il ne paraît pas nécessaire de prévoir un périmètre d'étude dans le cadre de la présente convention.

A titre d'information, 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 est délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas pour ce type de périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Normandin » (carte en p2).

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

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

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

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

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

A ce stade, il ne paraît pas nécessaire de prévoir un périmètre de réalisation dans le cadre de la présente convention.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est De DEUX 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.

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

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

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

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

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

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

La Commune de  
représentée par son Adjoint au Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Jean-Philippe PLEZ**

**Philippe GRALL**

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

**Jean-François FOUNTAINE**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-010

CA 2017-26 Avenant n°1 à la convention n°17-15-021  
pour le développement de l'offre de logements en  
densification et pour la restructuration foncière sur le  
secteur de Rompsay entre la Commune de La Rochelle, la  
Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF

(17)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-26

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-021 pour le développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Rompsay entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la Convention opérationnelle n°17-15-021, signée le 7 juillet 2015, entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF de Poitou-Charentes (17)

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-15-021 entre la ville de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- 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

le 7 JUIN 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-021 pour le développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Romsay entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-021 entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 7 juillet 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet** : logements
- Signature initiale** : 7 juillet 2015
- Durée** : 31 décembre 2017
- Montant maximal** : 6.000.000,00 €

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup>

Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ; ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Le présent avenant organise en conséquence le transfert à la Communauté d'agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis le 1er janvier 2017.

En effet, il est convenu entre la commune de La Rochelle et la Communauté d'agglomération que la commune assumera l'obligation de rachat pour les projets ayant fait l'objet d'acquisitions effectuées avant le transfert de compétences et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

D'autre part, suite aux premières acquisitions réalisées, la Communauté d'agglomération a souhaité désigner plusieurs îlots cohérents sur lesquelles une démarche foncière active de l'EPF sera engagée. Ce repérage fait notamment suite à l'étude de plan guide réalisée en 2014 en cours de transcription pour ses aspects réglementaire dans le PLU. Les îlots repérés sont remarquables et stratégiques de par leur positionnement au sein de la zone notamment.

Le présent avenant définit donc plusieurs sites inclus en périmètre de réalisation.

Depuis 2015, l'EPF a procédé à l'acquisition de deux biens par préemption, situés Rue Audran et Rue Debussy.

L'EPF porte donc actuellement un stock foncier de 335 920 € pour une enveloppe financière globale de 6 millions d'euros qu'il convient d'augmenter afin de permettre la mise en œuvre de l'action foncière souhaitée par la CdA. L'EPF est de plus engagé dans une procédure de fixation du prix suite à une préemption réalisée en 2016, pour une préemption réalisée à 1 150 000€.

En effet, il est convenu entre la commune de La Rochelle et la Communauté d'agglomération que la commune assumera l'obligation de rachat pour les projets ayant fait l'objet d'acquisitions effectuées avant le transfert de compétences et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

D'autre part, suite aux premières acquisitions réalisées, la Communauté d'agglomération a souhaité désigner plusieurs îlots cohérents sur lesquelles une démarche foncière active de l'EPF sera engagée. Ce repérage fait notamment suite à l'étude de plan guide réalisée en 2014 en cours de transcription pour ses aspects réglementaire dans le PLU. Les îlots repérés sont remarquables et stratégiques de par leur positionnement au sein de la zone notamment.

Le présent avenant définit donc plusieurs sites inclus en périmètre de réalisation.

Depuis 2015, l'EPF a procédé à l'acquisition de deux biens par préemption, situés Rue Audran et Rue Debussy.

L'EPF porte donc actuellement un stock foncier de 335 920 € pour une enveloppe financière globale de 6 millions d'euros qu'il convient d'augmenter afin de permettre la mise en œuvre de l'action foncière souhaitée par la CdA. L'EPF est de plus engagé dans une procédure de fixation du prix suite à une préemption réalisée en 2016, pour une préemption réalisée à 1 150 000€.

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

##### **-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier, de la durée et des périmètres**

En application des dispositions de l'article L 5211-41-3 du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de La Rochelle et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention.

**-Montant : 8.000.000,00 €**

**-Durée : 31 décembre 2021**

**-Périmètres :**

*Le périmètre de réalisation* : Le périmètre de réalisation correspond aux sites identifiés en rouge sur la carte. Les sites identifiés correspondent à des emprises d'activité, des dents creuses ou des maisons d'habitation stratégiquement situées pour la réalisation de projets de densification. Les projets : chaque site permet la réalisation d'opération de logements comportant une part de logement social et de logement social, conformément au PLH et aux études de plan-guide réalisées par la Commune. Dans certains cas, leur maîtrise facilitera l'aménagement urbain d'ensemble du quartier, notamment pour un site à vocation éventuelle de parking silo

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-021  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE  
LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET POUR LA RESTRUCTURATION  
FONCIERE  
SUR LE SECTEUR DE ROMPSAY**

**PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17-15-004  
ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**LA COMMUNE DE LA ROCHELLE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

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

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

**La Commune de La Rochelle**, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Jean-Philippe PLEZ, Adjoint au maire autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**d'une part,**

**et**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA 2017-..... en date du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ; Ci-après dénommé « l'**EPF** » ;

**d'autre part,**

## NOUVEAU PERIMETRE DE CONVENTION



## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup>

Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ; ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Le présent avenant organise en conséquence le transfert à la Communauté d'agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis le 1er janvier 2017.

En effet, il est convenu entre la commune de La Rochelle et la Communauté d'agglomération que la commune assumera l'obligation de rachat pour les projets ayant fait l'objet d'acquisitions effectuées avant le transfert de compétences et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

D'autre part, suite aux premières acquisitions réalisées, la Communauté d'agglomération a souhaité désigner plusieurs îlots cohérents sur lesquelles une démarche foncière active de l'EPF sera engagée. Ce repérage fait notamment suite à l'étude de plan guide réalisée en 2014 en cours de transcription pour ses aspects réglementaire dans le PLU. Les îlots repérés sont remarquables et stratégiques de par leur positionnement au sein de la zone notamment.

Le présent avenant définit donc plusieurs sites inclus en périmètre de réalisation.

Depuis 2015, l'EPF a procédé à l'acquisition de deux biens par préemption, situés Rue Audran et Rue Debussy.

L'EPF porte donc actuellement un stock foncier de 335 920 € pour une enveloppe financière globale de 6 millions d'euros qu'il convient d'augmenter afin de permettre la mise en œuvre de l'action foncière souhaitée par la CdA. L'EPF est de plus engagé dans une procédure de fixation du prix suite à une préemption réalisée en 2016, pour une préemption réalisée à 1 150 000€.

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

## **ARTICLE 1. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE**

*L'article 3 relatif à l'engagement financier de la convention, le garant du rachat n'étant plus la Commune de La Rochelle mais la Communauté d'agglomération (CdA), qui sera dès lors dénommée « la Collectivité ».*

En application des dispositions de l'article L 5211-41-3 du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de La Rochelle au titre de la convention signée le 7 juillet 2015 et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention. Dans la convention, la mention "la Collectivité" identifie désormais la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Cependant, la Commune de La Rochelle s'engage à assurer les engagements financiers liés aux projets listés ci-dessous, dont l'acquisition est intervenue avant le 1er janvier 2017 :

### **Projet Rue Debussy :**

- parcelle CZ n° 633
- état d'avancement : à la demande de la Ville de La Rochelle, a acquis par préemption une maison d'habitation cadastrée CZ n° 633 d'une surface de 456 m<sup>2</sup>, pour un montant de 215 500 €. Cette parcelle s'inscrira dans un projet de cession à l'opérateur réalisant le projet de logements voisin.

### **Projet Rue Audran nord (carrosserie) :**

- L'EPF maîtrise une parcelle cadastrée CY n° 160 d'une surface de 445 m<sup>2</sup>.
- A la demande de la Collectivité, l'EPF interviendra de façon plus globale en réalisation sur cet îlot de façon à constituer une emprise foncière suffisante pour mener un appel à projet. Les premières négociations n'ayant pas été concluantes, l'engagement d'une procédure de DUP doit être envisagée.

**Ces projets représentent ensemble, en mai 2017, un stock de 335 920 €**

La commune reste dans tous les cas associée au pilotage de la convention et est invitée aux comités de pilotage.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE**

*A l'article 2, un article 2.2 est ajouté ainsi rédigé*

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

Le périmètre de réalisation correspond aux sites identifiés en rouge sur la carte incluse dans la présente convention.

**Sites** : les sites identifiés correspondent à des emprises d'activité, des dents creuses ou des maisons d'habitation stratégiquement situées pour la réalisation de projets de densification.

**Projets** : chaque site permet la réalisation d'opération de logements comportant une part de logement social et de logement social, conformément au PLH et aux études de plan-guide réalisées par la Commune. Dans certains cas, leur maîtrise facilitera l'aménagement urbain d'ensemble du quartier, notamment pour un site à vocation éventuelle de parking silo



Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre sur la base d'études de faisabilité établies par l'EPF. Il préemptera avec l'accord de la Collectivité de manière systématique sur ce périmètre.

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

### **ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE.**

*Le premier alinéa de l'article 4.1 « Durée de la convention » est ainsi réécrit*

La convention est échue au 31 décembre 2021. L'ensemble des ventes des fonciers acquis devra avoir eu lieu avant cette date. Cependant, pour les biens identifiés ci-dessous, déjà acquis à la date de signature de l'avenant n°1, les cessions devront avoir lieu à des dates antérieures ci-après déterminées. Pour chaque îlot, passée la date limite définie, les terrains acquis devront être rachetés conformément aux conditions de la convention.

### **Calendrier de réalisation sur les fonciers maîtrisés par l'EPF :**

#### **Ilot Rue Debussy :**

- dégagement d'une emprise cohérente avec les propriétaires des fonciers attenants pour réaliser un projet d'ensemble cohérent et signature d'une promesse de vente avec le l'opérateur désigné.

#### ***Ilot Rue Audran (angle Rue Audran et Rue De Périgny):***

- 2017-2018 : Fixation judiciaire du prix et acquisition par l'EPF si accord du vendeur sur le prix.
- Dans cette hypothèse, courant 2018 : lancement d'un appel à projet par l'EPF et la CdA et signature d'une PSV.
- 2019 : cession du foncier à l'opérateur retenu.

#### ***Ilot Rue Audran nord (Carrosserie) :***

- 2017-2018 : négociations et acquisition des fonciers par l'EPF, le cas échéant par voie d'expropriation.
- Courant 2019 : lancement d'un appel à projet par l'EPF et la CdA, signature d'une PSV dans la foulée.
- Fin 2020 : cession du foncier à l'opérateur retenu.

### **ARTICLE 4. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

*L'article 3 « engagement financier global au titre de la convention est ainsi modifié :*

Pour permettre la sortie des opérations passées en périmètres de réalisation dans le cadre de la convention, il est nécessaire d'augmenter le plafond maximal de dépenses.

Ainsi sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est porté à 8 millions d'euros.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

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

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Jean-François FOUNTAINE**

**Philippe GRALL**

La Commune de La Rochelle  
représentée par son Adjoint au Maire,

**Jean-Philippe PLEZ**



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-021  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN  
DENSIFICATION ET POUR LA RESTRUCTURATION FONCIERE  
SUR LE SECTEUR DE ROMPSAY  
PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17-15-004  
ENTRE  
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE PONTU-CHARENTAIS**

Entre

La Commune de La Rochelle, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son adjoint au maire, Monsieur Jean-Philippe PLEZ - autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... 2. 9. JUILLET 2015 .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ..... 2. 9. JUILLET 2015 .....  
Ci-après dénommée « la CAA » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de droit de caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-44 en date du 16 juin 2015,  
Ci-après dénommé « l'EPFF » ;

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CAA La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

**PRÉAMBULE**

La commune de La Rochelle fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe D), 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 communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambiant et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les priorités directrices et les axes d'interventions de l'EPFF 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 La Rochelle**

La Ville de La Rochelle, ville-centre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, comptait en 2011 74 880 habitants, en diminution de 0,2% en moyenne entre 1999 et 2011.

Cette évolution est due en partie au desserrement résidentiel, en partie à l'attractivité pour les jeunes ménages des communes périphériques de l'Agglomération dont la population a augmenté de 0,9% en moyenne dans la même période, voire au-delà de l'agglomération. Cette évolution n'est pas sans incidence sur le service public scolaire.

L'évolution est plus marquée encore entre 2006 et 2011, avec une évolution de -0,6% en moyenne.

La ville de La Rochelle représente une part importante de la construction neuve en promotion immobilière et en collectif de l'agglomération, avec au total un rythme de construction entre 2002 et 2012 de 456 logements/an. Entre 2009 et 2013, 1149 logements locatifs sociaux ont été réalisés.

La ville se caractérise par une très forte attractivité résidentielle pour les hauts revenus, un certain nombre de programmes neufs ayant été réalisés récemment, en diffusi ou dans le cadre de programmes sur des zones spécifiques. Elle possède une structure très forte autour de son centre ancien sauvegardé et du vieux port, avec cependant une transition assez rapide vers des secteurs périphériques et d'activité le long des boulevards, vers l'Est notamment.

**Le Projet de la Commune :**

La commune a engagé une démarche de définition d'un projet sur le site de Rompsay, intégré au PLU en date de la modification du 27 février 2014. L'engagement concret de celui-ci, qui respecte dans la plus grande mesure la trame viaire existante, a commencé à travers quelques opérations en diffusi, sur des fonctiers qui ont pu se libérer et qui offraient une certaine commercialité.

La commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFF, réaliser la maîtrise d'opérations stratégiques pour la réalisation de l'opération.

De manière générale, la commune souhaite à terme s'engager dans une démarche active pour la réalisation de cette opération structurante. Dans l'intervalle, elle souhaite bénéficier d'une action foncière cohérente et efficace, pour pouvoir le moment venu disposer des fonctiers et des conditions qui lui permettraient de mener à bien cette opération.

**L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CAA La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

JPP

JPP

JPP

JPP

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

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

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

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

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

**CHAPITRE 1. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION**

**ARTICLE 1. - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

- La présente convention a pour objet de :
- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la Cda et l'EPF ;

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

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

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiabls, présomption 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
- Encadrement de subventions affectées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revient des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perceptions à l'EPF.

Article 1.1. - Rappel de la convention cadre relative à la l'application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la détermination de la convention cadre n°17-XXX signée le 07-07-2008. A ce titre, elle rappelle que la convention cadre n°17-XXX a été signée par le conseil communautaire de la Cda et du conseil d'administration de l'EPF.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Cda, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concernant le développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'enveloppé des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périurbaines y compris en demande sociale.

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

Cda s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 350 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la Cda a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au contexte opérationnel EPF. La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle n° CCA 17-15-021 Juin 2015

11.15-021  
15 de 15

16-06-15

2015

2 d  
JAC

10

JJP

XX

déséquilibre résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des premières et dernières couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la Cda sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements (toutes catégories confondues) ;
- continuer la production de logements localisés sociaux en favorisant également la réalisation de logements intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- définir et associer le rôle et le positionnement de la Cda comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

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

La Cda de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète de projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

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

Cet article détermine les différents périmètres d'intervention, leur localisation et les projets qui s'y rattachent. Pour la délégation du droit de préemption, l'EPF transmettra le plan cadastral et la liste des parcelles qui feront l'objet d'une délégation du droit de préemption urbain à la Cda. De même, en cas d'exercice du droit de préemption urbain ou d'acquisition foncière par toute autre voie, l'EPF informera la Collectivité et la Cda au suivi de la démarche (date de la décision, prix d'acquisition, recours éventuel, etc).

#### 2.1. Du périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - Cda La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2017

Ce périmètre correspond aux zones teintées en vert sur la carte en annexe.

- Projet 1 : « Quartier de Rompsay »

Site : Zone objet de l'étude de la commune.

Projet : Un projet a été défini par la commune dans le cadre d'une étude de programmation définissant un plan masse précis. Le PLU a été adapté en conséquence. Un certain nombre d'entreprises devaient mener à l'horizon 2017 et des promoteurs ont déjà lancé quelques opérations (non encore livrées). L'EPF pourra intervenir sur opportunité si un foncier stratégique devient disponible ou risque de mûrir dans un sens non cohérent avec le projet. Il n'est pas prévu de réalisation d'études sur ce projet, les opérations devront respecter les spécifications de l'étude ou présenter une programmation similaire.

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 préalable 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.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Embâblissement Public Foncier est de SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (6 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de partage, 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 partage et des études.

#### ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

##### 4.1. - Durée de la convention

La convention est déçue en 31 décembre 2017. Cependant, la continuation du partage de l'EPF est conditionnée, pour chacun des fonciers acquies, au déclenchement des phases opérationnelles nécessaires à la réalisation : préemption sur les biens stratégiques, déclaration d'utilité publique et appropriation, consultation et choix d'un opérateur. L'EPF pourra donc demander à la commune de prendre une décision sur l'enclenchement de la phase, et sans réponse dans un délai de 6 mois ou en cas de réponse négative, pourra demander en application de la convention le rachat du foncier en question.

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

##### 4.2. - Evolution de la convention

La présente convention peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études. Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

##### 4.3. - Pilotage

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

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - Cda La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2017

JCF

JCF

JCF

JCF

JCF

Un comité de pilotage regroupant la CMA, signataire de la convention cadre, 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 son représentant et le Directeur Général de l'EPFF ou son représentant. 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 de l'EPFF et de la Collectivité, 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 conciliation 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 transmettre cette exigence aux opérateurs ou artisans 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.

#### 4.4. - Bilan de l'intervention

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

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

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

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF. Cet allongement sera noté 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.T. 2014 - 2018.

#### 4.5. - 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'engageant à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

### **CHAPITRE 2. - Les études**

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

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

Convention opérationnelle EPFF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle - n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

Sans objet

#### ARTICLE 6. - L'ETUDE DE CONSEIL FONCIER

Sans objet

#### ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la Collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou aménagement 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 dans le cadre du PLUJ en cours d'élaboration :

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

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

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

#### ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il échet porter 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'EPFF et la Collectivité conjointement de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

Convention opérationnelle EPFF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle - n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

JRP

JRP

16

JRP

JRP

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

#### ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par acquisition dans le cadre du droit de délaissement, conformément à la procédure en vigueur, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

La cas échéant, la Collectivité s'engage à solliciter auprès de la CMA la décision nécessaire à la délégation 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 cette dernière est titulaire, il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

La CMA transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption urbain, décision déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF. La Collectivité communiquera pour sa part les 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 Délégation d'Unité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF constituera le dossier de DUP conjointement avec la Collectivité, et avec son appui.

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

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sans préjudice de la Collectivité, les dispositions de cet article s'appliquent pour les biens mis à disposition de la collectivité.

La Collectivité ne supportera la responsabilité de ces biens qu'à compter de la transmission de l'acte notarié par l'EPF.

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

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

JEP  
p 6

fois par an pour les biens occupés dans la mesure de la réglementation en vigueur, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

#### 10.1.1. - Biens occupés au moment de l'acquisition

##### Situation des locataires et occupants

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

##### Cessation des localités et occupations

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

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

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

#### 10.1.2. 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 servitude et dis-positions en 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre expédientiel 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 requis 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 encasillera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sans à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

JEP

### 10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécuritaires des 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 ses actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Blagier ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'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, infirme 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 engagea immédiatement toute procédure contractuelle d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutissait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

### 10.2. - ASSURURES

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

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

### 10.3. - Démontages, démolition, études, travaux divers effectués par l'EPF

Sur les exemples qu'il a acquis, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité et en concertation avec elle, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier prêt à l'emploi à l'exécution des travaux d'aménagement. Il pourra être notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-aménagement, de mesures de remembrement, d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

EPF 96

154

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

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

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

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

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

### ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Collectivité ou à (aux) l'opérateur(s) qu'elle a désigné(s), suite à une mise en concurrence le cas échéant, 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 l'assistera à chacune des étapes. Il pourra par exemple, s'il s'agit d'un appel à projets structuré, participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la Collectivité 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 désirerait, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

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

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

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

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

96

96



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

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

##### 12.1. - Conditions juridiques de la revente

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

La cession à 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 demande comate en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

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

##### 12.2. - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens est établi 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 étant l'objet d'une actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(8)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;

Convention opérationnelle EPF La Ville de La Rochelle - Cofin. La Rochelle, n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

SRP

SRP

- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ....
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion<sup>(9)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, ....
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

*(8) 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.*

*(9) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve dont 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'ajurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'acte suivant la signature de l'acte de revente.

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

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

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne déclinant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de coespe boyaux 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 boyaux, 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 désignant les principaux directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cours de boyaux.

Convention opérationnelle EPF La Ville de La Rochelle - Cofin. La Rochelle, n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

SRP

SRP

## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

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

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revende 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 0009 0010 0320 177 - BIC : TRUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

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

### ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à POISSIERS, le 17/06/2015, en 4 exemplaires originaux.

La Commune de

représentée par son Adjoint au Maire,

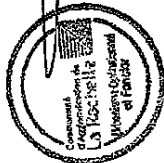
Jean-Philippe FLEZ,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général,  
Philippe GRALL,  
Directeur général

Philippe GRALL

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



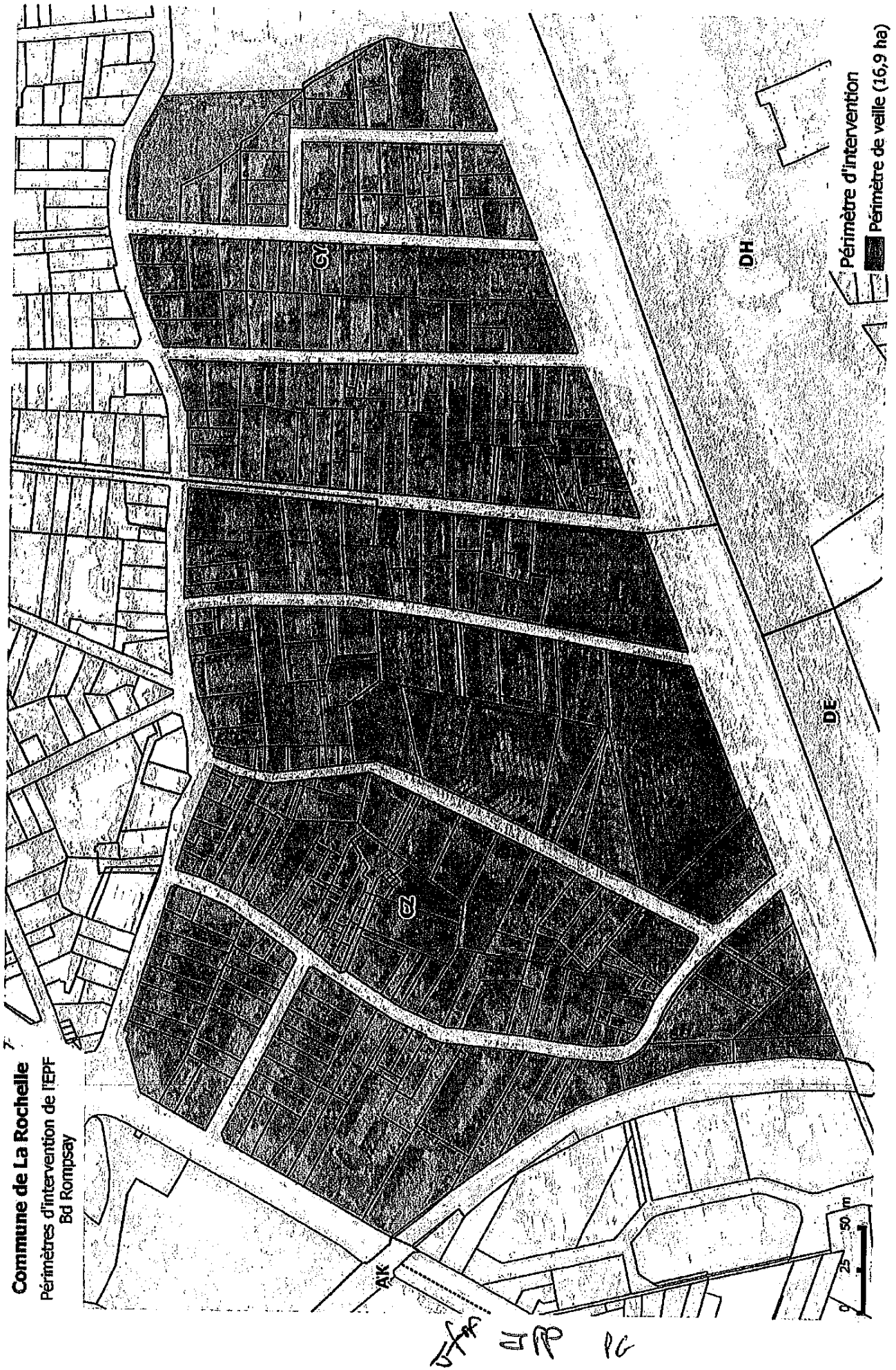
Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/72 en date du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres

Convention opérationnelle EPF La Ville de La Rochelle - CGA La Rochelle n° CCA 17-15-021  
Juin 2015

JPF



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-011

CA 2017-27 Convention visant à la reconversion de  
l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle  
entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et  
l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-87

**Approbation du projet : Convention visant à la reconversion de l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention cadre n°17-15-004, signée le 7 juillet 2015, entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

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



## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Conseil d'Administration**

Séance du mardi 30 mai 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : Convention visant à la reconversion de l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)**

#### **Description de la convention :**

##### **-Objet : reconversion de l'ancien CFA pour la création de logements**

Avec le transfert du Centre de Formation des Apprentis (CFA) sur la commune de Lagord, c'est un foncier, de l'ordre de 1.9 ha et propriété de la Chambre des Métiers, qui doit se libérer dans le quartier du Lafond-Le Prieuré sur la commune de La Rochelle :

- En septembre-décembre 2018 pour la partie formation et hébergement,
- En 2019-2020 pour la partie atelier mécanique.

Au-delà d'une simple optimisation foncière et compte tenu des caractéristiques du site (surface, emplacement, accès et mobilités, aspect patrimonial, programmation logements, équipements et commerces,) il est identifié un véritable enjeu de requalification urbaine sur un périmètre de réflexion plus large à l'échelle du quartier Lafond-Le Prieuré.

De plus et compte tenu que la surface impactée par cette réflexion urbaine avoisine les 3,8 ha et qu'il existe un potentiel de plus de 100 logements, le projet répond aux caractéristiques des opérations d'aménagement urbain de compétence Cda telles que définies par la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2016.

C'est dans ce cadre et par délibérations du 14 avril 2017 pour la mise en place d'un périmètre de prise en considération et fixer les objectifs et les modalités de concertation, que la Cda affiche l'ambition de s'engager dans une démarche plus globale en se dotant de moyens pour conserver la maîtrise du projet de renouvellement urbain et de l'évolution du quartier.

Pour cela, en lien avec les réflexions engagées dans le cadre du PLUi, une étude spécifique va être lancée en intégrant notamment les thématiques suivantes : formes urbaines, programmation (logements, commerces, autres, ...), contexte social et usage, patrimoine et paysage, déplacements et mobilités, la place de l'eau autour du Lafond, environnement et performance énergétique, ...

Ces réflexions sont considérées comme indispensables pour être en capacité d'appréhender la véritable valeur foncière du foncier « CFA », actuellement propriété de la Chambre des Métiers.

Si le projet devait confirmer une valorisation de ce foncier par la réalisation d'une nouvelle offre significative de logements, dont une partie en abordables et sociaux conformément aux objectifs du PLH, il n'en demeure pas moins que le périmètre de la réflexion urbaine doit

intégrer des fonciers adjacents, en particulier ceux propriété de la Ville de La Rochelle, la ou encore le centre commercial Intermarché.

C'est dans ce contexte que la CdA sollicite l'EPF pour procéder à l'analyse préalable de la reconversion foncière des emprises des propriétaires concernés en vue d'une opération d'aménagement d'une surface totale d'environ 3.8 ha.

La présente convention a pour objet de réaliser des études foncières pour permettre à la Cda de définir des axes d'intervention foncière précis sur ces emprises dans le cadre d'un projet urbain communautaire.

**-Montant :** 50.000 €

**-Echéance :** au 31 décembre 2018

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre correspond au secteur «Lafond- Le Prieuré ». Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité et l'EPF. L'engagement de cette étude ne constitue pas une garantie d'intervention de l'EPF en acquisition sur ce foncier de plusieurs millions d'euros.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-17-....**

**VISANT L'ANALYSE DE LA RECONVERSION DE L'ANCIEN CFA**

**SECTEUR LAFOND - LE PRIEURÉ A LA ROCHELLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

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

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

La **Commune de La Rochelle**, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Jean-Philippe PLEZ, Adjoint au maire autorise à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

et

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA 2017-..... en date du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention



## **PRÉAMBULE**

La commune de La Rochelle fait partie de la Communauté d'agglomération (Cda) de La Rochelle qui a conclu, avec l'EPF, une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de l'assister, elle ou ses communes membres, et à leur demande, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de l'enjeu du renouvellement urbain..

### **La Commune de la Rochelle**

La Ville de La Rochelle, ville-centre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, comptait en 2011 74 880 habitants, en diminution de 0,2%/an en moyenne entre 1999 et 2011.

Cette évolution est due en partie au desserrement résidentiel, en partie à l'attractivité, pour les jeunes ménages, des communes périphériques de l'agglomération dont la population a augmenté de 0,6%/an dans la même période, voire au-delà de l'agglomération. Cette évolution n'est pas sans incidence sur le service public scolaire. L'évolution est plus marquée encore entre 2006 et 2011, avec une évolution de -0,6%/an.

### **La Communauté d'agglomération de La Rochelle**

Dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la CdA de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH.

Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment en imposant, pour certaines communes comme La Rochelle, un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements et en l'encourageant pour d'autres.

L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

C'est dans ce cadre qu'il est apparu nécessaire de définir et de formaliser la notion d'accession abordable à travers deux documents :

#### **1/ Un document de cadrage pour définir le logement abordable dans les opérations privées sur le territoire de la Cda**

Un document de cadrage a été élaboré en concertation avec les élus et techniciens de la CdA et de la Ville de La Rochelle, des opérateurs publics et privés du logement et l'EPF intervenant sur le territoire de l'agglomération rochelaise.

Ce document a permis de :

- formaliser une définition locale partagée de l'offre en accession abordable à la propriété à développer dans les programmes neufs ou rendu neuf privés sur le territoire de la CdA dans les prochaines années.

- définir les ménages éligibles, les profils de ménages à cibler, les prix de sortie à viser, les produits à privilégier.

Aussi, la définition d'accèsion financièrement abordable à la propriété à développer dans les opérations de logements privés sur le territoire de la Cda est proposée de la manière suivante :

**Les ménages éligibles :**

Seront éligibles les ménages dont les revenus leur permettraient de prétendre à l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour une acquisition dans le neuf et qui acquièrent le logement pour l'occuper en résidence principale.

La grille de plafonds de ressources du PTZ est retenue comme grille d'éligibilité à l'accèsion abordable sur le territoire de la CdA. Pour autant, les ménages pourront être éligibles à l'accèsion abordable à la propriété même s'ils ne mobilisent pas le PTZ et même s'ils ont été propriétaires antérieurement (cf. grille des ménages éligibles au regard des plafonds PTZ en 2017).

**Au global les logements considérés en accèsion abordable seront les suivants :**

- Les PSLA (Prêt Social Location Accession).
- Les logements en accèsion sociale réalisés par les bailleurs sociaux, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.
- Les logements en accèsion abordable à la propriété dans les programmes privés, respectant les conditions d'éligibilité et les prix de vente plafonds (cf. document de cadrage en annexe), fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du [point soumis au Conseil communautaire du 18 mai 2017] ou les délibérations qui s'y substitueront.

**2/ Une convention de moyens et d'objectifs au service du logement abordable**

Cette convention « d'objectifs et de moyens », signée par la Cda, les communes ayant imposé un pourcentage obligatoire d'accèsion abordable sur leur territoire via le PLH, les autres communes souhaitant l'encourager sans le rendre obligatoire et l'Etablissement Public Foncier, doit permettre de formaliser les engagements de chacun dans le soutien au développement de cette offre.

**Les signataires de la présente convention entendent contribuer à favoriser la régulation des prix du foncier sur le territoire afin que ces derniers soient compatibles avec le développement de l'accèsion abordable à la propriété telle que définie dans le document de cadrage.**

Il est à noter que les communes n'ayant pas imposé un pourcentage d'accèsion abordable à la propriété dans le PLH pourront, néanmoins, si elles le souhaitent l'imposer dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration, dans le règlement et les éventuelles OAP spatialisées concernées.

La ville de La Rochelle représente une part importante de la construction neuve en promotion immobilière et en collectif de l'agglomération, avec au total un rythme de construction entre 2002 et 2012 de 456 logements/an. Entre 2009 et 2013, 1149 logements locatifs sociaux ont été réalisés.

La ville se caractérise par une très forte attractivité résidentielle pour les hauts revenus, un certain nombre de programmes neufs ayant été réalisés récemment, en diffus ou dans le cadre de programmes sur des zones spécifiques. Elle possède une structure très forte autour de son centre ancien sauvegardé et du vieux port, avec cependant une transition assez rapide vers des secteurs pavillonnaires et d'activité le long des boulevards, vers l'Est notamment.

**Le Projet de la Cda en lien étroit avec la commune de La Rochelle:**

Avec le transfert du Centre de Formation des Apprentis (CFA) sur la commune de Lagord, c'est un foncier, de l'ordre de 1.9 ha et propriété de la Chambre des Métiers, qui doit se libérer dans le quartier du Lafond-Le Prieuré sur la commune de La Rochelle :

- En septembre-décembre 2018 pour la partie formation et hébergement,

- En 2019-2020 pour la partie atelier mécanique.

Au-delà d'une simple optimisation foncière et compte tenu des caractéristiques du site (surface, emplacement, accès et mobilités, aspect patrimonial, programmation logements, équipements et commerces,) il est identifié un véritable enjeu de requalification urbaine sur un périmètre de réflexion plus large à l'échelle du quartier Lafond-Le Prieuré.

De plus et compte tenu que la surface impactée par cette réflexion urbaine avoisine les 3,8 ha et qu'il existe un potentiel de plus de 100 logements, le projet répond aux caractéristiques des opérations d'aménagement urbain de compétence Cda telles que définies par la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2016.

C'est dans ce cadre et par délibérations du 14 avril 2017 pour la mise en place d'un périmètre de prise en considération et fixer les objectifs et les modalités de concertation, que la Cda affiche l'ambition de s'engager dans une démarche plus globale en se dotant de moyens pour conserver la maîtrise du projet de renouvellement urbain et de l'évolution du quartier.

Pour cela, en lien avec les réflexions engagées dans le cadre du PLUi, une étude spécifique va être lancée en intégrant notamment les thématiques suivantes : formes urbaines, programmation (logements, commerces, autres, ...), contexte social et usage, patrimoine et paysage, déplacements et mobilités, la place de l'eau autour du Lafond, environnement et performance énergétique, ...

Ces réflexions sont considérées comme indispensables pour être en capacité d'appréhender la véritable valeur foncière du foncier « CFA », actuellement propriété de la Chambre des Métiers.

Si le projet devait confirmer une valorisation de ce foncier par la réalisation d'une nouvelle offre significative de logements, dont une partie en abordables et sociaux conformément aux objectifs du PLH, il n'en demeure pas moins que le périmètre de la réflexion urbaine doit intégrer des fonciers adjacents, en particulier ceux propriété de la Ville de La Rochelle, la ou encore le centre commercial Intermarché.

C'est dans ce contexte que la CdA sollicite l'EPF pour procéder à l'analyse préalable de la reconversion foncière des emprises des propriétaires concernés en vue d'une opération d'aménagement d'une surface totale d'environ 3.8 ha.

La présente convention a pour objet de réaliser des études foncières pour permettre à la Cda de définir des axes d'intervention foncière précis sur ces emprises dans le cadre d'un projet urbain communautaire.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir 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 en lien étroit avec la commune de La Rochelle ;
- ◆ 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 :

#### **TEMPS 01 : ETUDES FONCIERES :**

- ◆ Compte tenu des enjeux et préalablement à une démarche d'acquisition, l'EPF propose de réaliser des études foncières, à la fois pour bien calibrer les surfaces nécessaires à la réalisation des programmes envisagés mais également pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet envisagé et sa compatibilité avec le contexte urbain et l'état du marché foncier local.
- ◆ En accompagnement des études de requalification urbaine et d'aménagement qui appellent un volet foncier et qui seront menées par la Collectivité, l'EPF réalisera des études de diagnostic ou de potentiel foncier et des études de préfaisabilité, avec l'objectif de conseiller, optimiser et limiter le risque pour la Collectivité lors d'une cession à un ou plusieurs opérateurs.
- ◆ Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettront de mesurer la pertinence d'une intervention de l'EPF sur la base de différentes hypothèses de programmes. Elles permettront également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de pouvoir expertiser les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

#### **TEMPS 02 : ACTIONS FONCIERES :**

- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis

- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Cda, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains. **L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.**

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

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

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le nouveau PLH (2017-2021) qui vient d'être adopté le 26 janvier 2017 confirme l'objectif d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la Collectivité sont les suivants :

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues à hauteur d'une production annuelle portée à 1936 logements sur le territoire de l'agglomération et 700 logements sur la seule commune de La Rochelle ;



- **continuer** la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de **logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété**, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- **définir et asseoir** le rôle et le positionnement de la Collectivité comme **pilote et fédérateur** des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, **un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement**.

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

La Collectivité s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Collectivité, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

## **ARTICLE 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'EPF s'engagent, conjointement, dans des études préliminaires, foncières, et pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre correspond au secteur «Lafond- Le Prieuré » (carte en annexe).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité et l'EPF.

L'engagement de cette étude ne constitue pas une garantie d'intervention de l'EPF en acquisition sur ce foncier de plusieurs millions d'euros.

Dans cette période, 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, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet et une faisabilité auront été étudiés et partagés entre les l'EPF et la Collectivité. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

## **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 **CINQUANTE-MILLE EUROS HORS TAXES (50 000 € HT.)**

De manière générale, le coût des études, supporté dans le cadre de la présente convention, est répercuté dans le prix de la cession le cas échéant.

Si les études ne débouchaient sur aucune action foncière, la Collectivité serait tenue de rembourser les sommes engagées à ce titre.

Au terme de la durée conventionnelle et si il devait y avoir une nouvelle convention de portage foncier le cas échéant, la Collectivité serait tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter dans le cas d'espèce les études objet des présentes.

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

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

Cette convention d'étude durera jusqu'au 30 juin 2018. Si les études réalisées s'avèrent concluantes, un avenant pourra être réalisé pour prolonger la convention et définir plus précisément des périmètres de veille et de réalisation.

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

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

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Jean-François FOUNTAINE**

**Philippe GRALL**

La Commune de La Rochelle  
représentée par son Adjoint au Maire,

**Jean-Philippe PLEZ**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-012

CA 2017-28 Convention en faveur d'une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq-quartiers entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins-sur-Mer et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-28

**Approbation du projet : Convention en faveur d'une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq-quartiers entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins-sur-Mer et l'EPF (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins-sur-Mer et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention en faveur d'une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq-quartiers entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins-sur-Mer et l'EPF (17)**

#### Description de la convention :

##### **-Objet : logements**

La commune d'Angoulins ne répond pas aujourd'hui aux obligations que lui impose la loi SRU avec un objectif de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de logement. La commune compte en effet seulement 106 logements locatifs sociaux représentant 5,81% des résidences principales. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants est ainsi de 350.

Afin de répondre aux objectifs triennaux, la Communauté d'agglomération et la Commune ont identifié une vaste emprise foncière d'environ quatre hectares localisée au lieu-dit « les Cinq Quartiers ». Cette emprise représente ainsi un enjeu considérable afin de développer une opération de logements structurante qui pourra permettre à la Commune de développer massivement une offre en logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la rareté des opportunités foncières sur la commune et au regard des exigences de la loi SRU, l'opération qui sera développée sur le secteur des Cinq Quartiers devra respecter, dans la mesure où la loi littoral le permet, une densité minimale de 50 logements/hectare avec une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux.

**-Montant : 2.500.000 €**

**-Echéance : 4 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans la présente convention

*Périmètre de veille* : Aucun périmètre de veille n'est inscrit dans la présente convention

*Périmètre de réalisation* :

Le périmètre correspond au projet suivant : **Opération de logements en densification de l'urbanisation au niveau d'une vaste emprise foncière localisée au lieu-dit « Les Cinq Quartiers »**

**Site** : Ce site, inscrit en zone IAU au PLU, correspond à une vaste emprise foncière de 40 966 m<sup>2</sup> et cadastré ZC n°114-115-116-117-983-1127.

A noter que cette emprise foncière est déjà intégrée en périmètre de veille foncière dans la convention d'adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 signée le 17/03/2015 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF (et ayant fait l'objet de deux avenants).

Par la présente, la commune d'Angoulins prend acte du retrait du périmètre des Cinq Quartiers de la convention n°CCA 17-14-026, lequel sera formalisé dans un prochain avenant.

Projet : Le projet porte sur la réalisation d'une opération de logements en densification de l'urbanisation qui respectera sous réserve du respect de la loi littoral et du bilan de la concertation une densité minimale de 50 logements/hectare et intégrera à minima 40% de logements locatifs sociaux. Ce projet majeur et prioritaire pour la commune et la Collectivité, doit répondre à la demande en logement notamment social et abordable sur cette commune tendue, dont la production est très faible à cause des ressources foncières limitées.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-17-...  
D'ACTION FONCIERE POUR UNE OPERATION DE LOGEMENTS EN  
DENSIFICATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR  
DES CINQ QUARTIERS à ANGOULINS**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**LA COMMUNE D'ANGOULINS SUR MER**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

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

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

**d'une part,**

La **commune d'ANGOULINS**, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisiack – BP 34– 17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, Monsieur Daniel VAILLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci après dénommée « **la Commune** »

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-... du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

Convention opérationnelle « les 5 quartiers » avec la Commune d'Angoulins-sur-Mer



**Commune d'Angoulins**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention "5 Quartiers"

Périmètre d'intervention de l'EPF  
Périmètre de réalisation (4 ha)

Convention opérationnelle « Les 5 quartiers » avec la Commune d'Angoulins-sur-Mer



## La Commune d'Angoulins-Sur-Mer

Commune littorale au sud de l'agglomération rochelaise, elle compte au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 3909 habitants (population légale INSEE) et 4127 habitants (population DGF). Commune-membre de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (CDA), son développement s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 avril 2011.

Angoulins a connu un accroissement régulier entraînant un doublement de la population en 50 ans. L'évolution de la démographie s'explique par l'attractivité du territoire qui conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants. Les inscriptions scolaires confirment cette tendance.

Le site d'Angoulins est très contraint, en raison de la présence de l'océan à l'Ouest, des marais au Nord et au Sud d'autant plus que le Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 27 décembre 2012 suite à l'évènement Xynthia risque de rendre inconstructible une partie du territoire ou du moins à sévèrement continger ses possibilités d'extension. La combinaison entre les risques naturels, et le foncier déjà occupé vient limiter les possibilités de développement en étalement.

Le parc de logements connaît une croissance régulière. Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,5 en 50 ans en atteignant 1678 résidences principales en 2014, la vacance reste limitée et en faible augmentation (103 en 2010 pour 123 en 2014) et le nombre de résidences secondaires a doublé pour atteindre 230 en 2014 tout en restant dans les limites plutôt modestes compte tenu du caractère littoral du territoire.

Au titre de ses obligations de production de logements locatifs sociaux imposées par la loi SRU et renforcées par la loi du 18 janvier 2013, la Commune est déficitaire avec un taux de 5,01% du parc de résidences principales, quand il devrait atteindre 25% à l'horizon 2025. C'est pourquoi elle doit s'engager dans un plan de rattrapage triennal accéléré en produisant :

- 2014-2016 : 25% des LLS manquants
- 2017-2019 : 33% LLS manquants
- 2020-2022 : 50% de LLS manquants
- 2023-2025 : 100 % de LLS manquants.

La CDA de La Rochelle a par ailleurs engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'adopter de nouvelles réponses adaptées aux nouvelles problématiques soulevées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

Le PLH prévoit la réalisation de 40% de logements locatifs sociaux, dont 30 % de PLAI au minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum, pour les opérations de plus de 9 logements.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains. Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup> ;

o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ;

- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Or, la commune d'Angoulins-sur-Mer, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé le 17 mars 2015 une convention d'adhésion-projet « habitat » modifiée par deux avenants des 9 juillet 2015 et 21 juillet 2016, comportant notamment en périmètre de veille le secteur correspondant à l'opération d'aménagement à vocation d'habitat dénommée « Les Cinq Quartiers » répondant aux critères de projet urbain.

La présente convention organise en conséquence le transfert à la Communauté d'agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis la signature de la convention.

En outre, la Commune fait face à des prix de foncier très élevés, ne lui permettant pas de préserver les conditions d'une politique de développement d'une offre de logement à prix abordable.

L'élaboration de projets de développement local à forte composante de mixité sociale exige donc la mise en place d'une politique volontariste de maîtrise foncière.

La question de la qualité du développement urbain et de la densification des tissus est essentielle dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal engagé par le Conseil Communautaire du 27 février 2014. Tout particulièrement, le code de l'urbanisme dans son article L123-2 demande au PLUi de mener une étude « de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ».

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un comité de pilotage thématique « faire la ville compacte » a été mis en place. Il sera amené à suivre et valider, en lien étroit avec le comité de pilotage sur le foncier, les travaux relatifs aux enjeux de densification et à proposer des scénarios d'équilibre intensification/extension à l'échelle de la CDA et en articulation avec les objectifs du SCoT. La première phase de ce travail consiste à consolider le potentiel morphologique, urbanistique et immobilier d'intensification à l'échelle de l'agglomération.

## **Le Projet :**

La commune d'Angoulins ne répond pas aujourd'hui aux obligations que lui impose la loi SRU avec un objectif de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de logement. La commune compte en effet seulement 106 logements locatifs sociaux représentant 5,81% des résidences principales. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants est ainsi de 350.

Afin de répondre aux objectifs triennaux, la Communauté d'agglomération et la Commune ont identifié une vaste emprise foncière d'environ quatre hectares localisée au lieu-dit « les Cinq Quartiers ». Cette emprise représente ainsi un enjeu considérable afin de développer une opération de logements structurante qui pourra permettre à la Commune de développer massivement une offre en logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la rareté des opportunités foncières sur la commune et au regard des exigences de la loi SRU, l'opération qui sera développée sur le secteur des Cinq Quartiers devra respecter, dans la mesure où la loi littoral le permet, une densité minimale de 50 logements/hectare avec une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

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

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

Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans la présente convention ;

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

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

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

Aucun périmètre de veille n'est inscrit dans la présente convention ;

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2).

Le périmètre correspond au projet suivant : **Opération de logements en densification de l'urbanisation au niveau d'une vaste emprise foncière localisée au lieu-dit « Les Cinq Quartiers »**

Site : Ce site, inscrit en zone 1AU au PLU, correspond à une vaste emprise foncière de 40 966 m<sup>2</sup> et cadastré ZC n°114-115-116-117-983-1127.

A noter que cette emprise foncière est déjà intégrée en périmètre de veille foncière dans la convention d'adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 signée le 17/03/2015 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF (et ayant fait l'objet de deux avenants).

Par la présente, la commune d'Angoulins prend acte du retrait du périmètre des Cinq Quartiers de la convention n°CCA 17-14-026, lequel sera formalisé dans un prochain avenant.

Projet : Le projet porte sur la réalisation d'une opération de logements en densification de l'urbanisation qui respectera sous réserve du respect de la loi littoral et du bilan de la concertation une densité minimale de 50 logements/hectare et intégrera à minima 40% de logements locatifs sociaux. Ce

projet majeur et prioritaire pour la commune et la Collectivité, doit répondre à la demande en logement notamment social et abordable sur cette commune tendue, dont la production est très faible à cause des ressources foncières limitées.

Afin de déterminer la faisabilité technique et financière de ce projet, l'EPF pourra réaliser, après accord de la Collectivité, une étude en ce sens.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (2 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais 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 Collectivité en la personne de son Président, 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 communauté d'agglomération de La  
Rochelle  
Représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Jean François FOUNTAINE**

**Philippe GRALL**

La commune d'Angoulins sur Mer  
représentée par son Maire

**Daniel VAILLEAU**

✍

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-013

CA 2017-29 Avenant n°1 à la convention n°17-12-005 de  
veille foncière du secteur ZAC des Cottes Mailles sur la  
commune d'Aytré entre la Communauté d'Agglomération  
de La Rochelle et l'EPF (17)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- 29

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-12-005 de veille foncière du secteur ZAC des Cottes Mailles sur la commune d'Aytré entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention opérationnelle n°17-12-005 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 5 juillet 2012,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-12-005 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle , l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) et la commune d'Aytré .

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- 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 07 JUIN 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet*

*Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-12-005 de veille foncière du secteur ZAC des Cottes Mailles sur la commune d'Aytré entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-12-005 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 5 juillet 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet** : logements
- Signature initiale** : 5 juillet 2012
- Durée** : 04 juillet 2017
- Montant maximal** : 1.000.000,00 €

La Communauté d'agglomération de La Rochelle a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une vaste emprise, en extension de l'urbanisation, située sur le site des Cottes Mailles, qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) créée par la CdA de La Rochelle en 2011. Cette opération vise le développement de 450 logements dont 33% sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 100 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 18% de LLS. La production de logements et plus particulièrement sociaux est faible dans la mesure où la commune connaît des difficultés à mobiliser du foncier.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération lui ont transféré une compétence supplémentaire : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m2 de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m2 ;
  - o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m2 de surface de plancher construite ;

- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Dans ce cadre, les secteurs urbanisables au PLU en vigueur situés au sud du futur boulevard des Cottes Mailles (deux zones AU1 et une zone AUL, initialement prévue pour accueillir le CFA, affectée d'un emplacement réservé), viennent s'ajouter à la ZAC de Cottes Mailles pour intégrer la liste des projets urbains tels que définis plus haut.

Le présent avenant permet ainsi l'extension du périmètre de la convention initialement circonscrite à la ZAC de Cottes Mailles, seul projet alors de compétence communautaire, ainsi que l'augmentation du montant et de la durée de la convention, pour permettre une intervention réaliste de l'EPF sur ce périmètre élargi.

Par ailleurs, dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la CdA de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH. Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment sur la commune d'Aytré par l'obligation de réaliser un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements de 20%. L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

C'est dans ce cadre qu'il est apparu nécessaire de définir et de formaliser la notion d'accession abordable à travers deux documents :

**1/ Un document de cadrage pour définir le logement abordable dans les opérations privées sur le territoire de la Cda**

**2/ Une convention de moyens et d'objectifs au service du logement abordable**

Depuis 2012, dans le cadre de la convention n°CP -17-12-005 approuvée lors du CA du 5 juillet 2012, l'EPF n'a effectué aucune acquisition sur le périmètre de la ZAC. La démarche de l'EPF consiste à faire de la veille foncière, en analysant la mutabilité des parcelles et en intervenant foncièrement si l'opportunité le justifie. L'enjeu de l'action de l'EPF et de la CdA est par conséquent de maîtriser la flambée des prix fonciers sur le secteur, et les prix de sortie des logements futurs qui y seront réalisés dans le cadre des projets d'engagement définis par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les emprises foncières du périmètre ainsi élargi représentent une surface conséquente de 23 ha environ, sur lesquels la Collectivité doit entreprendre le pilotage de projets permettant la réalisation de 1000 logements environ, dont 330 logements sociaux et 200 logements abordables environ, ce qui représente une nouvelle offre de logements conséquente dans une agglomération tendue. L'EPF pourrait préempter le cas échéant en révision de prix si nécessaire sur ces emprises pour garantir des prix de sortie raisonnables tant sur les logements libres que sociaux ou abordables.

Pour cela, il convient d'augmenter le plafond de dépenses autorisé, de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2023 afin de poursuivre la veille foncière sur ce secteur, et de

compléter le périmètre de terrains situés à l'ouest en zones 1 AU et AUL, dont la vocation est en cours de réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étant donné la relocalisation in fine du CFA sur le Parc Atlantech à Lagord.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier et prolongation**

**-Montant : 6.000.000,00 €**

**-Durée : 30 juin 2020**

**-Périmètres :**

*Un périmètre de veille foncière* : sur lequel une démarche de veille active sera engagée : ce périmètre correspond au secteur « ZAC des Cottes Mailles ».

Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION PROJET  
DE VEILLE FONCIERE DU SECTEUR  
DES COTTES MAILLES**

**EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE  
RELATIVE À LA POLITIQUE DE L'HABITAT CC 17-15-004**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE**

**LA COMMUNE D'AYTRÉ**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

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

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

**La Commune d'AYTRÉ**, dont le siège est situé Avenue Edmond Grasset 17440 Aytré, représentée par son Maire, Monsieur Alain TUILLIÈRE, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n°..... en date du .....

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

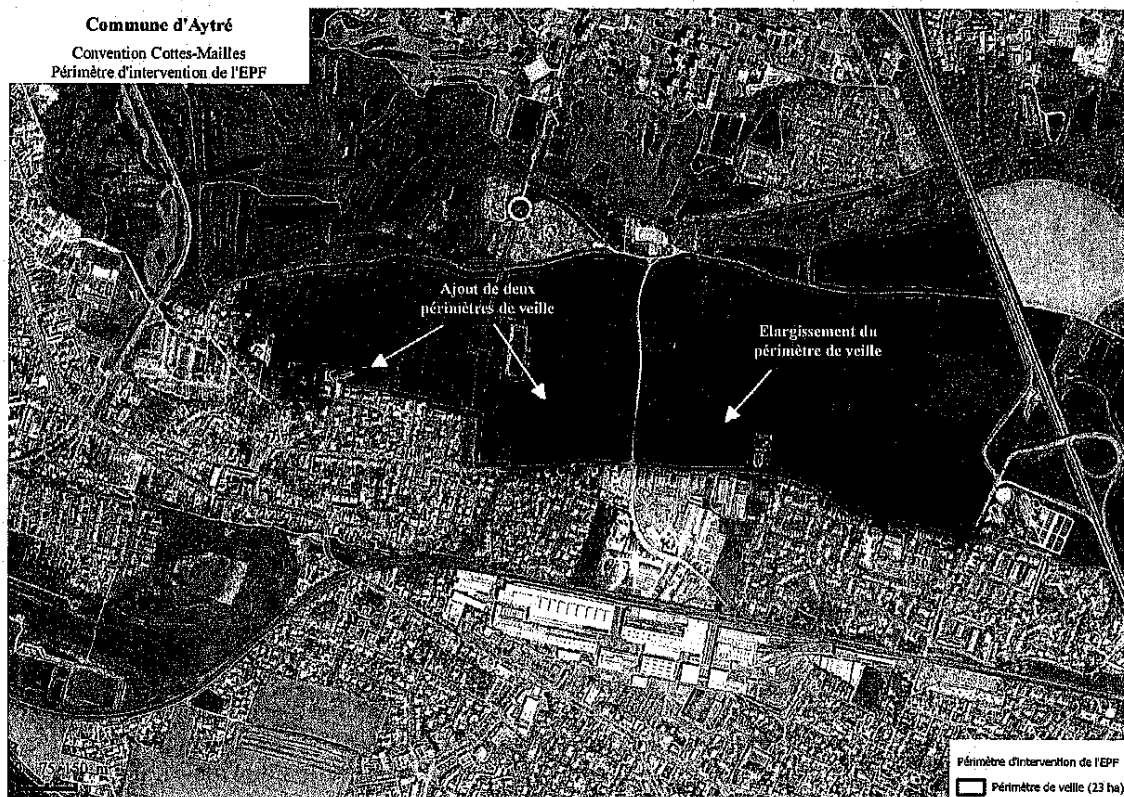
**D'une part**

et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

## PERIMETRE DE CONVENTION



## PRÉAMBULE

La Communauté d'agglomération de La Rochelle a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une vaste emprise, en extension de l'urbanisation, située sur le site des Cottes Mailles, qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) créée par la CdA de La Rochelle en 2011. Cette opération vise le développement de 450 logements dont 33% sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 100 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 18% de LLS. La production de logements et plus particulièrement sociaux est faible dans la mesure où la commune connaît des difficultés à mobiliser du foncier.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération lui ont transféré une compétence supplémentaire : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup> ;
  - o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Dans ce cadre, les secteurs urbanisables au PLU en vigueur situés au sud du futur boulevard des Cottes Mailles (deux zones AU1 et une zone AUL, initialement prévue pour accueillir le CFA, affectée d'un emplacement réservé), viennent s'ajouter à la ZAC de Cottes Mailles pour intégrer la liste des projets urbains tels que définis plus haut.

Le présent avenant permet ainsi l'extension du périmètre de la convention initialement circonscrite à la ZAC de Cottes Mailles, seul projet alors de compétence communautaire, ainsi que l'augmentation du montant et de la durée de la convention, pour permettre une intervention réaliste de l'EPF sur ce périmètre élargi.

Par ailleurs, dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la CdA de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH. Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment sur la commune d'Aytré par l'obligation de réaliser un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements de 20%. L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

C'est dans ce cadre qu'il est apparu nécessaire de définir et de formaliser la notion d'accession abordable à travers deux documents :

## **1/ Un document de cadrage pour définir le logement abordable dans les opérations privées sur le territoire de la Cda**

## **2/ Une convention de moyens et d'objectifs au service du logement abordable**

Depuis 2012, dans le cadre de la convention n° CP -17-12-005 approuvée lors du CA du 5 juillet 2012, l'EPF n'a effectué aucune acquisition sur le périmètre de la ZAC. La démarche de l'EPF consiste à faire de la veille foncière, en analysant la mutabilité des parcelles et en intervenant foncièrement si l'opportunité le justifie. L'enjeu de l'action de l'EPF et de la CdA est par conséquent de maîtriser la flambée des prix fonciers sur le secteur, et les prix de sortie des logements futurs qui y seront réalisés dans le cadre des projets d'engagement définis par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les emprises foncières du périmètre ainsi élargi représentent une surface conséquente de 23 ha environ, sur lesquels la Collectivité doit entreprendre le pilotage de projets permettant la réalisation de 1000 logements environ, dont 330 logements sociaux et 200 logements abordables environ, ce qui représente une nouvelle offre de logements conséquente dans une agglomération tendue. L'EPF pourrait préempter le cas échéant en révision de prix si nécessaire sur ces emprises pour garantir des prix de sortie raisonnables tant sur les logements libres que sociaux ou abordables.

Pour cela, il convient d'augmenter le plafond de dépenses autorisé, de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2023 afin de poursuivre la veille foncière sur ce secteur, et de compléter le périmètre de terrains situés à l'ouest en zones 1 AU et AUL, dont la vocation est en cours de réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étant donné la relocalisation in fine du CFA sur le Parc Atlantech à Lagord.

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

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

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

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule*

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien



seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

\*\*\*\*

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

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des

éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

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

### **1.2 Les 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 6 avec le numéro 6.1.*

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

### **1.3 Les conditions de tarification et de cession**

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, et remplacent l'article 10.2 avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature du présent avenant ».*

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

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

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

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

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

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses

capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE**

*L'article 4, est réécrit comme suit :*

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

Ce périmètre correspond au "secteur des Cottes Mailles » (carte en annexe).

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

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

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

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

## **ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF**

*L'article 15.1 « engagement financier de l'EPF » est réécrit comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (6 000 000 € 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.

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 2. — PROROGATION DE LA CONVENTION**

*L'article 17 « durée de la convention projet » est réécrit comme suit :*

La convention initiale devant échoir au 4 juillet 2017, il est pertinent de la proroger afin de poursuivre la veille foncière.

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation. Pour mémoire, au 31 mai 2017, aucune acquisition n'a été conclue.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard le 30 juin 2020.

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

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

La Commune d'Aytré  
Représentée par son Maire Adjoint à  
l'urbanisme

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Martine VILLENAVE**

**Philippe GRALL**

La communauté d'agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président

**Jean François FOUNTAINE**

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

**CONVENTION PROJET  
DE VEILLE FONCIERE DU SECTEUR  
ZAC DES COTTES MAILLES  
COMMUNE D'AYTRÉ (CHARENTE-MARITIME)**

**EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE  
RELATIVE À LA POLITIQUE DE L'HABITAT CC.17-09-001**

ENTRE  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DE LA ROCHELLE**  
ET  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle, dont le siège est situé - 6 rue Saint-Michel - 17085 LA ROCHELLE Cedex 02 - représentée par son Président, Monsieur Maxime BONG, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2012, Ci-après dénommée « la CdA de La Rochelle » ;

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 - Inrémicble le Comrétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2012-08 en date du 5 juin 2012, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention-cadre afin de continuer, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ◆ une plus grande maîtrise foncière ;
- ◆ la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- ◆ la réponse aux besoins en logements aidés, en partenariat avec les organismes HLM ;
- ◆ la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
- ◆ une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- ◆ une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des entiers particuliers, de façon à ce que :

- ◆ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- ◆ les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'établit à environ 420 unités, soit :

- ◆ 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ◆ 90 logements locatifs PLS.

Ce PLH, ayant fait depuis l'objet d'adaptations par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2011, succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

Par ailleurs, la mise en révision du Schéma Directeur a conduit à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 avril 2011. Le niveau de densité minimale des projets des communes de l'unité urbaine centrale, dont Aytré fait partie, est d'au moins 30 logements / ha.

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aytré approuvé par la CdA lors du Conseil Communautaire du 17 novembre 2011, un secteur à vocation d'habitat a été inscrit en zone AU en limite urbaine nord, accompagné d'une orientation particulière d'aménagement.

Ce secteur d'une surface de 10 ha environ est relié à l'échangeur des Cottés Mailles sur la RN 134 prolongeant l'extension de l'urbanisation existante entre la rue des Cottés Mailles et le projet de boulevard des Cottés Mailles.

Le projet s'inscrit dans le cadre du projet de développement de l'agglomération de La Rochelle et de la ville d'Aytré qui est poursuivi l'accueil de nouveaux habitants avec la volonté affirmée de mettre en œuvre des programmes de logements qui permettront d'organiser une mixité sociale équilibrée et de garantir une qualité environnementale et paysagère à l'échelle de la ville et du quartier.

À ce titre, par délibération du 2 juin 2006, la CdA a engagé sur ce secteur des études préalables à la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé lors du Conseil Communautaire du 23 février 2012.

Le programme global prévisionnel des constructions doit permettre la réalisation d'un projet à dominante d'habitat pour une Surface de Plancher (SP) globale de 45 500 m<sup>2</sup> dont :

- 41 000 m<sup>2</sup> consacrés au logement, soit 450 à 510 logements dont 33% en habitat social ;
- des flux de logements collectifs pour un programme d'environ 375 à 420 logements
- des flux de logements intermédiaires et/ou de maisons de ville pour 45 à 60 logements
- un flux de logements individuels, maisons groupées pour environ 30 logements
- 1 500 m<sup>2</sup> pour des locaux de commerces et de services
- 2 500 m<sup>2</sup> pour la mise en œuvre d'un programme d'hôtellerie ou de parahôtellerie dans l'opération de logements
- 500 m<sup>2</sup> pour un micro-lot réservé à la réalisation d'un équipement public de quartier

Sur la base du dossier de création approuvé, une consultation sera lancée par la CDA en vue de choisir un aménageur concessionnaire de la ZAC.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF PC. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre des objectifs du P.L.H. et de la prise en compte des orientations de développement durable dans le futur programme de constructions.

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

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

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

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Cda de La Rochelle et l'EPF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Cda de La Rochelle et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC et de la Cda de La Rochelle, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront reversés à la Cda de La Rochelle.

### ARTICLE 2. — LE RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC-17-09-001

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre N° CC-17-09-001 relative à la politique de l'habitat, signée le 05 novembre 2009, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 25 septembre 2009 et du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 (annexe n° 1).

Convention Projet Cda La Rochelle – EPF PC (Ayntré) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012

### ARTICLE 3. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au regard des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la CDA de La Rochelle, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- l'acquisition et le portage par l'EPF PC de tout ou partie des parcelles situées dans le périmètre d'intervention ;
- un aménagement intégrant un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale par la CDA de La Rochelle (annexe 2).

### ARTICLE 4. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC est celui de la ZAC créée par délibération du 23 février 2012 (annexe n° 3).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions à poursuivre concernant le projet, l'EPF PC interviendra en phase de veille foncière sur ce secteur : selon les opportunités, présomption, acquisitions amiables, et/ou exercice du droit de délaissement.

La désignation cadastrale du périmètre et des immeubles concernés, le zonage du PLU en vigueur ainsi que les plans correspondants sont précisés en annexe n° 3 de la présente convention.

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

### ARTICLE 5. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### 5.1. Les engagements des partenaires

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention, la Cda de La Rochelle et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des 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.

#### 5.2. Les engagements de la Cda de La Rochelle

La Cda de La Rochelle s'engage à :

- ♦ lancer la consultation en vue de choisir un aménageur concessionnaire de la ZAC au second semestre 2012 ;
- ♦ constituer le dossier de réalisation de la ZAC nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC et désigner l'aménageur concessionnaire d'ici mi-2014 ;
- ♦ conduire l'opération dans le respect des objectifs du PLH et des orientations du PLU ;
- ♦ prendre toutes les dispositions nécessaires pour permettre à l'EPF PC, le cas échéant, d'exercer le droit de délaissement ;
- ♦ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables, conformément à la charte en vigueur ;
- ♦ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble du périmètre d'intervention ;
- ♦ s'assurer de la bonne communication à l'EPF PC par la commune des offres de cessions amiables ou droits de délaissement exprimés sur l'ensemble du périmètre défini ci-dessus ;

Convention Projet Cda La Rochelle – EPF PC (Ayntré) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012

- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet sur ledit périmètre ;
- ◆ 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 présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 4, dès lors que ce retournement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ faire état de l'intervention de l'EPFF PC sur tout document ou support relatif aux futurs projets. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ acheter ou faire racheter les immeubles acquis par l'EPFF PC, dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente de convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPFF PC peut demander la résiliation de la présente convention. Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 18) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPFF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Cda de La Rochelle respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11, L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme et L.12-5 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 d'acquisition suivant : les motifs de l'exercice du droit de préemption ou l'objet de l'arrêté de DUP (affectation du bien conforme aux termes des motifs de préemption ou de la DUP selon le cas).

Par ailleurs, la Cda de La Rochelle respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, les engagements pris dans la présente, quant à l'aménagement de l'opération prévue, au respect des principes développés dans la charte d'aménagement et de construction durables. Dans le cas contraire, la Cda de La Rochelle dédommagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

### 5.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en partenariat avec la Cda de La Rochelle :

- ◆ La mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption, par expropriation, suite à l'exercice du droit de délaissement par les propriétaires des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état et en sécurité des biens acquis, selon les dispositions prévues à l'article 9, en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Cda de La Rochelle ou, le cas échéant, à l'aménageur concessionnaire désigné ;
- ◆ l'information de la Cda de La Rochelle par la transmission d'une copie des projets d'actes d'acquisition des biens, puis d'une copie des actes notariés au fur et à mesure de leur signature ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Cda de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

### ARTICLE 6. — LES ETUDES

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

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

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

### ARTICLE 7. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 5 de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à procéder, après accord de la Cda de La Rochelle, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n° 3.

Les biens déjà sous maîtrise, promesses de vente non comprises, de la Commune d'Aytré et de la Cda de La Rochelle, sont exclus des acquisitions à réaliser.

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

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

#### 7.1. L'exercice du droit de préemption urbain

L'acquisition par voie de préemption sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le bureau communal de la Cda de La Rochelle déléguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-5 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption sera délégué pour la durée de la présente convention de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Cda de La Rochelle :

- ◆ fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du bureau communal instituant le droit de préemption urbain et déléguant le droit de préemption à l'EPFF PC sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ vérifiera, dès réception dans ses services de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant un immeuble relevant du périmètre d'intervention, leur bonne transmission à l'EPFF PC, afin de permettre leur instruction dans les meilleures conditions possibles ;
- ◆ communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPFF PC demandera l'avis de France Domaines. Cet avis sera porté à la connaissance de la Cda de La Rochelle 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 Président de la CdA de La Rochelle ou son représentant.

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

#### **7.2. La procédure de délaissement d'un bien situé en ZAC (art.311-2 du code de l'urbanisme)**

Suite à la mise en demeure d'acquiescer des biens situés dans le périmètre de la ZAC, la CdA de la Rochelle demandera à l'EPF PC de mener la procédure, conformément aux dispositions des articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La délégation et le transfert du droit de délaissement s'effectueront sur la totalité du périmètre concerné.

La CdA de la Rochelle s'assurera de la bonne transmission à l'EPF PC par la commune des notifications d'intention de vente concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions.

#### **7.3. L'acquisition amiable**

Le mode d'acquisition amiable pourra être pratiqué si des opportunités se font jour et si l'avancement du projet le justifie.

L'EPF PC négociera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un immeuble qu'avec l'accord écrit (Fax, courrier ou courriel) du Président de la CdA de La Rochelle ou de son représentant, portant sur l'opportunité et sur les conditions techniques et financières d'acquisition des immeubles situés dans le périmètre d'intervention.

La CdA de La Rochelle s'engage à donner ses réponses par courriel 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.

#### **7.4. 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 les phases de préemption ou d'acquisition amiable n'ont pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

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

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

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

Convention Projet CdA La Rochelle - EPF PC (Aytré) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012

#### **ARTICLE 8. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC**

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

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

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

#### **ARTICLE 9. — LA MISE EN ETAT ET EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Sur le périmètre défini à l'article 4, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la CdA de La Rochelle 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, démolitions etc.).

#### **ARTICLE 10. — LA DEMARCHE DE REVENTE**

##### **10.1. Conditions juridiques de la revente**

La CdA de La Rochelle rachètera ou fera racheter par un aménageur désigné de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect du dossier de création de la ZAC et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la CdA de La Rochelle, à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération de la CdA de La Rochelle qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la CdA de La Rochelle pour la désignation de l'aménageur concessionnaire.

L'acquéreur prendra les immeubles acquis par l'EPF PC dans l'état où ils se trouveront 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 CdA de La Rochelle ou l'aménageur désigné se substituera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

- > des dossiers de création et de réalisation de la ZAC ;
- > des dispositions de l'article 5.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle.

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

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la CdA de La Rochelle dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 5.2 de la présente convention.

##### **10.2. Détermination du prix de cession**

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

Convention Projet CdA La Rochelle - EPF PC (Aytré) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012

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 Cda de La Rochelle ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-08 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009.

Le prix de cession des biens est établi sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPF PC, de frais de structure correspondant à 0,5 % des dépenses de l'action foncière, auquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation).

#### ARTICLE 11. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

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

En cas de non-respect de ce délai, la Cda de La Rochelle 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 Cda de La Rochelle désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revende tel que défini à l'article 10.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 85000 04001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

#### ARTICLE 12. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 13) 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 Cda de La Rochelle au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Cda de La Rochelle reste conforme aux objectifs poursuivis dans le dossier de création, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions de durée prévues à l'article 17.

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 18.

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

Convention Projet Cda La Rochelle - EPF PC (Aytré) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012

#### ARTICLE 13. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Cda de La Rochelle, l'EPF PC, et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Cda de La Rochelle 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 Cda de La Rochelle, 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.

#### ARTICLE 14. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

#### ARTICLE 15. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

##### 15.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'encours financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €).

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

##### 15.2. L'engagement financier de la Cda de La Rochelle

La Cda de La Rochelle rachètera les biens aux conditions fixées par l'article 10.2, et ce avant la date d'expiration de la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Cda de La Rochelle s'engage :

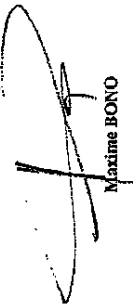
- à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- à racheter ou faire racheter par l'aménageur de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

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

Convention Projet Cda La Rochelle - EPF PC (Aytré) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012

Fait à La Rochelle le 05 JUIN 2012 en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
de La Rochelle  
représentée par son Président,



Maxime BONO

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



Alain TOUBOLI

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ  
n°2012/10 en date du 7 juin 2012

Annexe n°1 : Convention-cadre N° CC-17-09-001 relative à la politique de l'habitat

Annexe n°2 : Charte pour des opérations d'aménagement et de construction durables de la CDA de La Rochelle

Annexe n°3 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°4 : Condition de gestion des biens mis en réserve

#### **ARTICLE 16. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

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

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

#### **ARTICLE 17. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenant pour une durée supplémentaire maximum de 2 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de partage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé, à cette date.

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

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Cda de La Rochelle ou par l'aménageur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

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

#### **ARTICLE 18. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

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

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

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

En cas d'acquisition, la CDA de La Rochelle est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

#### **ARTICLE 19. — CONTENTEUX**

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

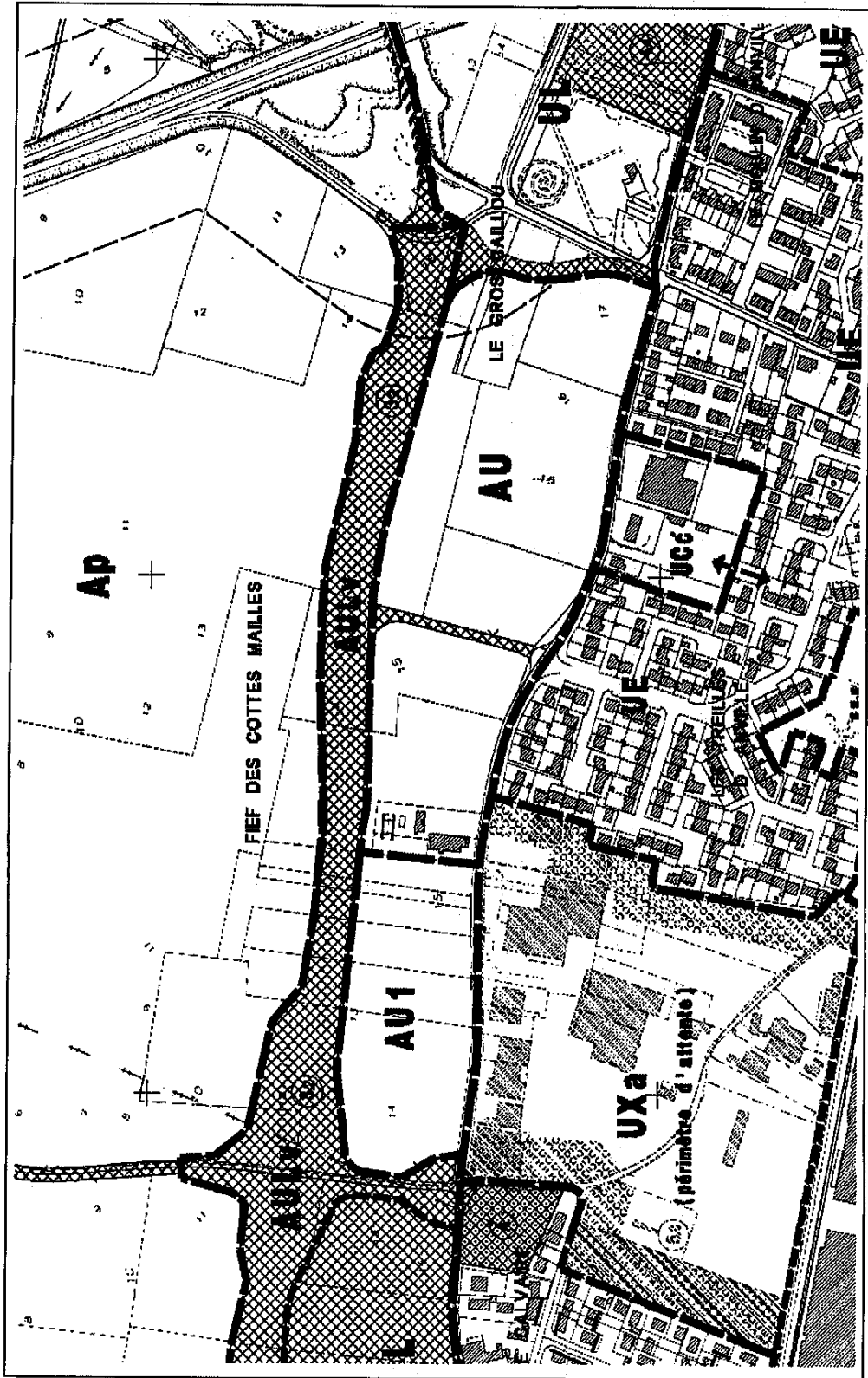
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Convention Projet CDA La Rochelle - EPF PC (Aven) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012

Convention Projet CDA La Rochelle - EPF PC (Aven) CCP 17 - 12 - 005  
Juillet 2012



PLAN DE ZONAGE DU PLU



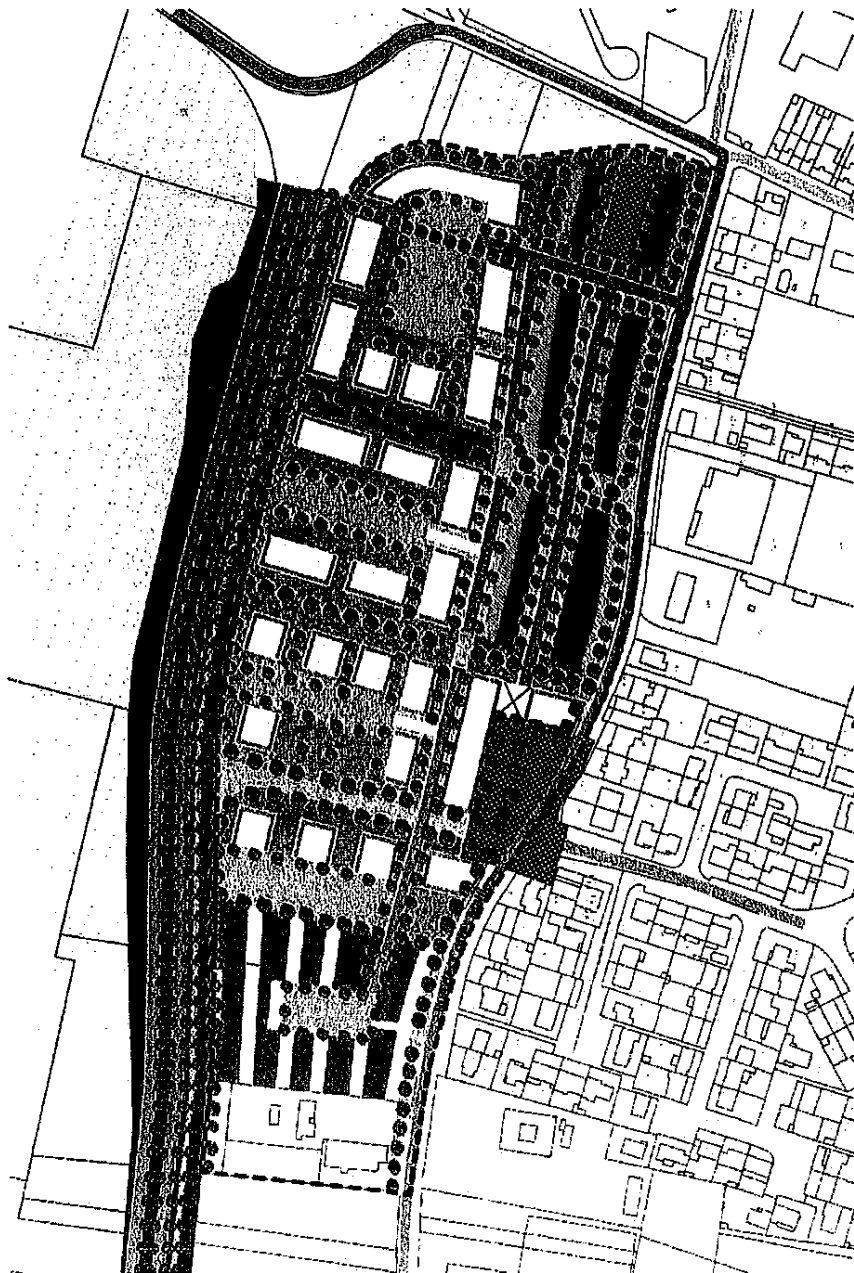
LA AT

## Annexe n°3

### PRINCIPES ET PLAN DE COMPOSITION RETENUS DANS LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC

Le plan de composition issu des études préalables et proposé à la concertation avec le public illustre un parti d'aménagement structuré autour d'une trame verte, support des liaisons douces intra et inter-quartiers et de gestion des eaux pluviales, qui répond à la volonté affirmée de constituer un urbanisme durable en offrant :

- La possibilité d'une orientation Nord / Sud préférentielle des façades des logements,
- La possibilité d'une gestion douce des eaux pluviales,
- La possibilité d'associer la densité de l'habitat avec l'aménagement d'espaces collectifs de proximité pour chaque îlot,
- L'affirmation d'une griffe douce avec le quartier existant le long de la rue des Cottes Mailles.



AS

**Annexe n°3**

**PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'EPF PC**



A5

## DESIGNATION CADASTRALE DU PERIMETRE D'INTERVENTION

N° d'ordre	Section	N° de parcelle	Superficie en m <sup>2</sup>	Propriétaire
1	AR	99p	1 613	CDA
2	AR	59	299	Commune
3	AR	29	75	CDA
4	AR	12p	1569	CDA
5	AR	26p	10 710	CDA
6	AR	100	10 894	privé
7	AR	89	4 993	Privé
8	AR	92	1 006	Privé
9	AR	61	428	Privé
10	AR	62	11 805	Privé
11	AR	30	24 230	Privé
12	AR	95	14 029	Privé
13	AR	84	11 603	Privé
14	AR	54	2 822	Privé
15	AR	56	508	Privé
16	AR	57	1 024	Privé
17	AR	58	697	Privé

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

### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

#### Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Communauté d'Agglomération dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Communauté d'Agglomération.

#### Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Communauté d'Agglomération, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

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

#### Article 4 :

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

#### Article 5 :

La Communauté d'Agglomération accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

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

#### Article 6 :

La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des

sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

#### Article 7 :

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

La Communauté d'Agglomération se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

#### Article 8 :

La Communauté d'Agglomération est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Communauté d'Agglomération alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

#### Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Communauté d'Agglomération souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

### Occupation des biens

#### Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Communauté d'Agglomération peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Communauté d'Agglomération fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

#### Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Communauté d'Agglomération à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Communauté d'Agglomération prendra fin de plein droit.



**Article 12 :**

La Communauté d'Agglomération rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittement, donne congé, expulse les occupants.

La Communauté d'Agglomération remet à l'IEPF PC une copie de toute convention d'occupation présente qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

**Article 13 :**

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

**Article 14 :**

La Communauté d'Agglomération est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'IEPF PC, sauf accord exprès entre l'IEPF PC et la Communauté d'Agglomération.

**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'IEPF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

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

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'IEPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L.142-6 du Code Rural).

o o o o o

AT  
C

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-014

CA 2017-30 Convention pour la revitalisation du  
centre-ville entre la commune de Cerisay, la communauté  
d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-30

**Approbation du projet : Convention pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Cerisay, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention cadre n°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la commune de Cerisay, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Cerisay, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF (79)**

#### Description de la convention :

##### **-Objet : logements et friche commerciale**

Ces dernières années, la Ville a mené plusieurs projets dans le but de redonner de la densité urbaine et une identité au centre-ville avec notamment :

- La démolition d'une friche commerciale (ancien Bricomarché), rue de la Noue du Prieuré, et a construction de 18 logements répartis dans 5 semi-collectifs répondant aux normes BBC ;
- La construction d'un village retraite de 11 logements de type T2 et T3 situés à proximité immédiate de la maison de retraite et des services de centre-ville ;
- La colorisation du centre-ville : la Ville a créé un fonds qui a pour objectif d'apporter des subventions aux propriétaires de bâtiments privés situés en centre-ville. Cette opération est menée en partenariat avec le CAUE qui, après avoir participé à l'élaboration du règlement, se charge de l'instruction des dossiers.

Pour faire suite à ces opérations, la Ville souhaite engager deux programmes de renouvellement urbain qui se situent, pour l'un rue des Carrossiers en contiguïté immédiate du site Heuliez, et pour l'autre rue du 11 Novembre/place du Chêne Vert au cœur du centre-ville. Un troisième projet a également été lancé par la Ville et concerne la résorption d'une ancienne friche ferroviaire autour de la gare SNCF.

**-Montant : 1 000 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet 1 : Opération de renouvellement urbain par la démolition d'un ensemble immobilier au cœur du centre-ville**

Site : Ce site, inscrit en zone UA au PLU, correspond à un bâtiment relativement ancien d'une surface au sol de 237 m<sup>2</sup> situé 6, rue du 11 Novembre et cadastré BY n°204. Il s'agit d'une copropriété occupée actuellement par un cabinet dentaire et des logements.

Projet : La Ville a été récemment interpellée par les dentistes qui occupent le cabinet à l'étage de cet immeuble car ils souhaitent quitter leurs locaux en raison de l'état du bâtiment et son inaccessibilité pour les personnes à mobilité réduite. La création d'un nouveau cabinet dentaire est envisagée dans les locaux de l'ancienne Perception, propriété de la Ville. La Ville s'est récemment rendue propriétaire de l'immeuble contigu, sis 4, rue du 11 Novembre désaffecté depuis plusieurs années.

La Ville a vocation à devenir propriétaire de l'ensemble de cet îlot d'une surface d'environ 800 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, d'autres immeubles mitoyens ont été inscrit en périmètre de veille de la présente convention afin d'intervenir en opportunité.

Le projet de la Ville consiste à démolir cet ensemble immobilier dans le but de créer une nouvelle liaison douce entre la place Mendès France, la rue de la Noue du Prieuré et le quartier de la Jetterie. Le projet consiste également à créer une ouverture permettant de rendre le quartier moins sombre. En effet, l'axe de construction (est-ouest) du bâtiment a tendance à masquer l'ensoleillement.

La démolition de cet ensemble immobilier permettrait la construction de nouveaux bâtiments (R+1 ou R+2). Des locaux professionnels pourraient être aménagés au rez-de-chaussée afin d'accueillir des activités commerciales ou de services.

- **Projet 2 : Démolition d'ensembles immobiliers pour l'extension d'un projet de lotissement**

Site : Situé rue des Carrossiers, place Mendès France et rue du Bono, ce périmètre de réalisation est composé, sur ce secteur, de deux sites inscrits en zone UA au PLU:

- L'un d'une surface totale de 1 368 m<sup>2</sup> comprenant les parcelles cadastrées BE n°132, 134, 135, 136, 166, 209, 210, 211, 212 et 213 ;
- L'autre d'une surface totale de 1 342 m<sup>2</sup> comprenant les parcelles cadastrées BY n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 289.

Projet : La Ville s'est portée acquéreur d'une emprise de plus de 8 800 m<sup>2</sup> rue des Carrossiers anciennement partie intégrante du site industriel Heuliez. Le projet de la Ville, sur cette emprise, consiste en la création d'une opération de 10 à 15 logements individuels ou semi collectifs à destination principalement des séniors. La maîtrise d'ouvrage des constructions a été confiée à un Office Public de l'Habitat qui a établi un projet de lotissement dont les travaux devraient débuter en novembre 2017.

Au-delà de cette opération, la Ville envisage de poursuivre le renouvellement de ce secteur et s'intéresse donc aux propriétés incluses dans ces deux sites du périmètre de réalisation afin d'élargir l'emprise du lotissement.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-...  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION  
DU CENTRE-VILLE**

ENTRE

**LA COMMUNE DE CERIZAY**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Cerizay**, dont le siège est situé 1 place Jean Monnet - 79140 CERIZAY, représentée par son Maire, Monsieur **Johnny BROSEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du XX 2017,

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 XX 2017,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

**d'autre part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

**d'autre part.**



Commune de Cerisay  
Périmètre d'intervention de l'EPF

- Périmètre d'étude (45 ha)
- Périmètre de veille (2 309 m<sup>2</sup>)
- Périmètre de réalisation (2 969 m<sup>2</sup>)
- Propriété de la commune





## PRÉAMBULE

La Ville de Cerizay 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 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 Ville de Cerizay

Situé au Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée, et à 15 km de Bressuire, Cerizay compte 4 744 habitants (INSEE 2013) pour une superficie de 18,6 km<sup>2</sup>.

La Ville connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Bressuirais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. 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 (+3,3% par an entre 1999 et 2013).

Pendant de longues années, le site industriel Heuliez, aujourd'hui fermé, a constitué le centre névralgique de la commune de Cerizay, voire d'un territoire beaucoup plus large. A contrario, le centre-ville a longtemps constitué une zone périphérique de la zone industrielle où les activités étaient organisées autour de la grande société.

En août 1944, la ville a été en grande partie rasée. N'étant pas forcément considéré depuis les années 1960 comme secteur prioritaire, on peut constater aujourd'hui que le centre-ville ne présente pas une réelle identité ou une vraie cohérence en terme d'aménagement. Les zones d'habitat se sont développées en périphérie du centre, soit sous forme de lotissements pavillonnaires, soit dans le cadre de grandes opérations d'ensembles d'habitats collectifs (la Herse, la Gourre d'Or, la Vannelière).

En matières d'équipements, la ville est particulièrement bien dotée avec : un groupe scolaire public, 2 écoles privées, 3 accueils périscolaires, un collège public, un collège privé, une bibliothèque, une salle de spectacle, un cinéma, un bâtiment socio-culturel, 2 salles polyvalentes, un espace petite enfance, 2 maisons de retraite (une publique et une privée), une résidence habitat jeunes, un centre médicosocial, 2 salles omnisports ainsi que divers terrains de sports, et 2 structures d'hébergements touristiques (Résidence du Bocage et Château de La Roche).

### Le projet de la Collectivité :

Ces dernières années, la Ville a mené plusieurs projets dans le but de redonner de la densité urbaine et une identité au centre-ville avec notamment :

- La démolition d'une friche commerciale (ancien Bricomarché), rue de la Noue du Prieuré, et a construction de 18 logements répartis dans 5 semi-collectifs répondant aux normes BBC ;
- La construction d'un village retraite de 11 logements de type T2 et T3 situés à proximité immédiate de la maison de retraite et des services de centre-ville ;

- La colorisation du centre-ville : la Ville a créé un fonds qui a pour objectif d'apporter des subventions aux propriétaires de bâtiments privés situés en centre-ville. Cette opération est menée en partenariat avec le CAUE qui, après avoir participé à l'élaboration du règlement, se charge de l'instruction des dossiers.

Pour faire suite à ces opérations, la Ville souhaite engager deux programmes de renouvellement urbain qui se situent, pour l'un rue des Carrossiers en contiguïté immédiate du site Heuliez, et pour l'autre rue du 11 Novembre/place du Chêne Vert au cœur du centre-ville.

Un troisième projet a également été lancé par la Ville et concerne la résorption d'une ancienne friche ferroviaire autour de la gare SNCF.

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

### **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

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

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'agglomération d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales.

Afin de pouvoir influencer sur cette dynamique en application du PLH et du SCOT mis en place, la convention se donne comme objectif :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (page 2 et 3).

Le périmètre de veille intègre trois sites en cœur du centre-ville. Un premier site comprend plusieurs immeubles intégrés dans un îlot d'environ 800 m<sup>2</sup> et dont la Ville souhaite engager une opération de renouvellement urbain par la démolition-reconstruction de plusieurs immeubles.

Les deux autres sites, rue de la Jetterie, correspondent à des îlots bâtis, composés de maisons d'habitations, sur lesquels une opération de rénovation de certains immeubles pourrait être lancée dans le but de traiter ces îlots en mauvais état.

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2 et 3).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• **Projet 1 : Opération de renouvellement urbain par la démolition d'un ensemble immobilier au cœur du centre-ville**

Site : Ce site, inscrit en zone UA au PLU, correspond à un bâtiment relativement ancien d'une surface au sol de 237 m<sup>2</sup> situé 6, rue du 11 Novembre et cadastré BY n°204. Il s'agit d'une copropriété occupée actuellement par un cabinet dentaire et des logements.

Projet : La Ville a été récemment interpellée par les dentistes qui occupent le cabinet à l'étage de cet immeuble car ils souhaitent quitter leurs locaux en raison de l'état du bâtiment et son inaccessibilité pour les personnes à mobilité réduite. La création d'un nouveau cabinet dentaire est envisagée dans les locaux de l'ancienne Perception, propriété de la Ville. La Ville s'est récemment rendue propriétaire de l'immeuble contigu, sis 4, rue du 11 Novembre désaffecté depuis plusieurs années.

Le Ville a vocation à devenir propriétaire de l'ensemble de cet îlot d'une surface d'environ 800 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, d'autres immeubles mitoyens ont été inscrit en périmètre de veille de la présente convention afin d'intervenir en opportunité.

Le projet de la Ville consiste à démolir cet ensemble immobilier dans le but de créer une nouvelle liaison douce entre la place Mendès France, la rue de la Noue du Prieur et le quartier de la Jetterie. Le projet consiste également à créer une ouverture permettant de rendre le quartier moins sombre. En effet, l'axe de construction (est-ouest) du bâtiment a tendance à masquer l'ensoleillement.

La démolition de cet ensemble immobilier permettrait la construction de nouveaux bâtiments (R+1 ou R+2). Des locaux professionnels pourraient être aménagés au rez-de-chaussée afin d'accueillir des activités commerciales ou de services.

• **Projet 2 : Démolition d'ensembles immobiliers pour l'extension d'un projet de lotissement**

Site : Situé rue des Carrossiers, place Mendès France et rue du Bono, ce périmètre de réalisation est composé, sur ce secteur, de deux sites inscrits en zone UA au PLU:

- L'un d'une surface totale de 1 368 m<sup>2</sup> comprenant les parcelles cadastrées BE n°132, 134, 135, 136, 166, 209, 210, 211, 212 et 213 ;
- L'autre d'une surface totale de 1 342 m<sup>2</sup> comprenant les parcelles cadastrées BY n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 289.

Projet : La Ville s'est portée acquéreur d'une emprise de plus de 8 800 m<sup>2</sup> rue des Carrossiers anciennement partie intégrante du site industriel Heuliez. Le projet de la Ville, sur cette emprise, consiste en la création d'une opération de 10 à 15 logements individuels ou semi collectifs à destination principalement des séniors. La maîtrise d'ouvrage des constructions a été confiée à un Office Public de l'Habitat qui a établi un projet de lotissement dont les travaux devraient débuter en novembre 2017.

Au-delà de cette opération, la Ville envisage de poursuivre le renouvellement de ce secteur et s'intéresse donc aux propriétés incluses dans ces deux sites du périmètre de réalisation afin d'élargir l'emprise du lotissement.

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 UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Cerizay  
Représentée par son Maire,

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

**Johnny BROSSEAU**

**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/XX en date du XX 2017.

Annexe n°1 : Convention cadre relative à l'action en centres-villes et en centres-bourgs

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-015

CA 2017-31 Convention pour la requalification du quartier  
« Pontreau/ Colline Saint-Andre » entre la communauté  
d'Agglomération du Niortais, la ville de Niort et l'EPF  
(79)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-31

**Approbation du projet : Convention pour la requalification du quartier « Pontreau/ Colline Saint-Andre » entre la communauté d'Agglomération du Niortais, la ville de Niort et l'EPF (79)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention cadre n°79-16-055, signée le 5 mai 2017, entre la communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la communauté d'Agglomération du Niortais, la ville de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

**07 JUIN 2017**

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention pour la requalification du quartier « Pontreau/ Colline Saint-Andre » entre la communauté d'Agglomération du Niortais, la ville de Niort et l'EPF (79)**

#### Description de la convention :

##### **-Objet : logements**

Le 8 avril 2010, la Communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'EPF ont signé une convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU Cœur de ville » définissant les modalités d'intervention de l'EPF sur le centre-ville de Niort, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU). Le projet des collectivités visait à réaliser une opération ambitieuse de renouvellement urbain en centre-ville de Niort. Il s'agissait alors d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, dont le renouvellement pouvait susciter une dynamique d'ensemble.

Le portage foncier de l'EPF, actuellement sous l'égide de l'avenant n°4 en date du 11 avril 2016, inclut une partie du patrimoine bâti de l'îlot Denfert-Rochereau sur lequel la Ville a souhaité une intervention dans le but de requalifier ce quartier. Dans ce cadre, l'EPF porte actuellement des emprises foncières pour un montant d'environ 700 000 € HT.

Par ailleurs, la CAN est maître d'ouvrage de la Politique de la Ville et, à ce titre, a signé, en janvier 2016, le Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, dans le cadre du PNRU.

Elle est également compétente en matière de commerce depuis le 1er janvier 2017.

En matière d'habitat, elle finalise actuellement l'étude pré opérationnelle du « Programme communautaire Habitat privé ancien » dont elle sera maître d'ouvrage au 1er janvier 2018. L'OPAH-RU Ville de Niort s'achève fin 2017.

Dans la perspective de la signature du Contrat de Ville, différentes études et expertises ont été conduites sur le secteur « îlot Denfert-Rochereau » (études à l'îlot, étude commerce, étude circulation stationnement, étude programmatique). Elles ont mis l'accent sur la nécessité d'agir conjointement sur la place Denfert Rochereau et sur le patrimoine de la rue Pluviault.

Cette nouvelle convention a donc pour objet de prolonger le portage foncier de l'îlot Denfert Rochereau dans le cadre d'une convention spécifique et d'y inclure le secteur de la rue Pluviault.

Lors de la visite des délégués ANAH et ANRU en novembre 2016, le plan d'actions suivant a été convenu :

- Créer une centralité ;

- Offrir de la visibilité, de la lisibilité et de l'ouverture par l'accessibilité des équipements et une offre d'activités, un espace de convivialité et de rencontre ;
- Créer un pôle équipements, commerces, services ;
- Restructurer le linéaire commercial ;
- Réhabiliter le parc ancien privé ;
- Requalifier l'offre de stationnement.

L'impulsion d'une requalification urbaine, patrimoniale et commerciale ne peut s'opérer que par la mise en place de dispositifs incitatifs tels que l'OPAH-RU et d'outils coercitifs (DUP), combinés à une maîtrise foncière adaptée. Cette maîtrise foncière permettra in fine d'engager des appels à projets conjoints pour la réalisation de projets mixtes à vocation commerciale et résidentielle sur des assiettes foncières lisibles et pertinentes.

**-Montant : 3 000 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre correspond au secteur Pontreau / Colline Saint-André élargi

*Périmètre de veille* :

Ce périmètre correspond au secteur de la rue Saint-Gelais élargi.

- **Projet : Requalification du secteur rue Saint-Gelais.** (Plusieurs îlots comprenant des biens vacants et dégradés pouvant muter).

*Périmètre de réalisation* :

Sur ce périmètre correspondant au secteur en rouge sur la carte (page 2), un projet global est porté par deux maîtres d'ouvrages distincts, la CAN et la Ville de Niort. Ces deux collectivités souhaitent agir sur le cadre de vie en requalifiant un ensemble d'équipements et de services, sur l'îlot, et en impulsant une action de renouvellement patrimonial pour le commerce et l'habitat, sur la rue Pluvialt.

**Projet 1 : Restructuration de l'îlot Denfert-Rochereau.** Ce site correspond au secteur de l'îlot Denfert-Rochereau comprenant des biens vacants et dégradés entièrement maîtrisés par la Ville et l'EPF.

Ce projet, porté par la Ville et la CAN, dans le cadre de la Politique de la Ville et du quartier prioritaire « Pontreau - Colline Saint André », consiste à renouveler en profondeur l'image de la centralité en modifiant structurellement la fonction des espaces publics qui la composent : la place Denfert-Rochereau, la cour intérieure de l'îlot et la place de Strasbourg. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

Revaloriser et se réapproprier l'espace public :

Offrir de la visibilité, de la lisibilité et de l'ouverture par l'accessibilité des équipements, une offre d'activités, un espace de convivialité et de rencontre ;

Valoriser les différents parcours urbains, les cheminements doux ;

Aménager le paysage urbain et laisser de la place au végétal ;

Résorber un îlot de chaleur ;

Connecter la place au Parc Naturel Urbain de la Sèvre via le jardin des plantes.

En matière de bâti, il s'agit de réhabiliter les bâtiments composant l'îlot en y réintégrant deux équipements déjà existants, que sont le Centre Socio Culturel et l'Alternateur, et en y inscrivant un ensemble services/commerces/bureaux/habitat rue Chabot via un appel à projets visant à céder le patrimoine porté par l'EPF.

**Projet 2 : Redynamisation commerciale de la rue Pluviault.** Ce site correspond au secteur de la rue Pluviault comprenant des biens vacants et dégradés dont des commerces. Le projet est Piloté par la CAN qui dispose des compétences « habitat » et « commerce » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le projet de la CAN consiste à redonner de l'attractivité commerciale et résidentielle à cette rue et à réactiver les mises en vente en sommeil (garage, pharmacie, etc.). Cela passe notamment par :

L'amélioration des commerces existant ;

L'investissement des friches et locaux commerciaux vacants ;

Facilitant les accès aux commerces ;

Proposant des nouvelles activités ;

Favorisant l'animation commerciale ;

Introduire le renouvellement de logements adaptés, aux étages (opérations mixtes commerces / logements).



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-...  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU  
QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE  
PONTREAU / COLLINE SAINT-ANDRE A NIORT**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79-16-055**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

**LA VILLE DE NIORT**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Ville de Niort**, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2017-..... en date du.....

Ci-après dénommée « **la Ville** »

**d'une part,**

**La Communauté d'agglomération du Niortais**, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire, Monsieur Jacques BILLY, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° .....

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

**d'autre part, et**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, 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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2017-..... du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part.**

Convention opérationnelle requalification quartier Pontreau / Colline Saint-André entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF

1

# Commune de Niort

Périmètre d'intervention de l'EPF -  
Quartier Pontreau / Colline Saint André



Convention opérationnelle requalification quartier Pontreau / Colline Saint-André entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF

**Commune de Niort**

Périmètre d'intervention de l'EPF -  
Quartier Pontreau/ Colline Saint-André



Convention opérationnelle requalification quartier Pontreau / Colline Saint-André entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF



# PRÉAMBULE

La Ville de Niort fait partie de la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin que l'EPF assiste la Communauté d'agglomération et ses communes-membres, à leur demande, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. 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 Ville de Niort

La ville de Niort accueille, selon le recensement de 2014, 58 311 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 118 000 habitants et 45 communes. Après avoir subi une période de lente érosion de sa population entre 1975 et 1999, la ville de Niort connaît actuellement une période de légère croissance démographique qui demeure cependant fragile.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2013, comptait 154 160 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutuelles et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décimal n°331 – Octobre 2013). Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 15 400 emplois.

## Le Projet de la CAN et de la Ville de Niort

Le 8 avril 2010, la Communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'EPF ont signé une convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU Cœur de ville » définissant les modalités d'intervention de l'EPF sur le centre-ville de Niort, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU). Le projet des collectivités visait à réaliser une opération ambitieuse de renouvellement urbain en centre-ville de Niort. Il s'agissait alors d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, dont le renouvellement pouvait susciter une dynamique d'ensemble.

Le portage foncier de l'EPF, actuellement sous l'égide de l'avenant n°4 en date du 11 avril 2016, inclut une partie du patrimoine bâti de l'îlot Denfert-Rochereau sur lequel la Ville a souhaité une intervention dans le but de requalifier ce quartier. Dans ce cadre, l'EPF porte actuellement des emprises foncières pour un montant d'environ 700 000 € HT.

Par ailleurs, la CAN est maître d'ouvrage de la Politique de la Ville et, à ce titre, a signé, en janvier 2016, le Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, dans le cadre du PNRU. Elle est également compétente en matière de commerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

En matière d'habitat, elle finalise actuellement l'étude pré opérationnelle du « Programme communautaire Habitat privé ancien » dont elle sera maître d'ouvrage au 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'OPAH-RU Ville de Niort s'achève fin 2017.

Dans la perspective de la signature du Contrat de Ville, différentes études et expertises ont été conduites sur le secteur « îlot Denfert-Rochereau » (études à l'îlot, étude commerce, étude circulation stationnement, étude programmatique). Elles ont mis l'accent sur la nécessité d'agir conjointement sur la place Denfert Rochereau et sur le patrimoine de la rue Pluvialt.

Cette nouvelle convention a donc pour objet de prolonger le portage foncier de l'îlot Denfert Rochereau dans le cadre d'une convention spécifique et d'y inclure le secteur de la rue Pluvialt.

Lors de la visite des délégués ANAH et ANRU en novembre 2016, le plan d'actions suivant a été convenu :

- Créer une centralité ;
- Offrir de la visibilité, de la lisibilité et de l'ouverture par l'accessibilité des équipements et une offre d'activités, un espace de convivialité et de rencontre ;
- Créer un pôle équipements, commerces, services ;
- Restructurer le linéaire commercial ;
- Réhabiliter le parc ancien privé ;
- Requalifier l'offre de stationnement.

L'impulsion d'une requalification urbaine, patrimoniale et commerciale ne peut s'opérer que par la mise en place de dispositifs incitatifs tels que l'OPAH-RU et d'outils coercitifs (DUP), combinés à une maîtrise foncière adaptée. Cette maîtrise foncière permettra in fine d'engager des appels à projets conjoints pour la réalisation de projets mixtes à vocation commerciale et résidentielle sur des assiettes foncières lisibles et pertinentes.

## **L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'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 :

Convention opérationnelle requalification quartier Pontreau / Colline Saint-André entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition auprès des signataires, 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 les signataires 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 les signataires et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les signataires 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 des signataires, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus aux signataires 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

Convention opérationnelle requalification quartier Pontreau / Colline Saint-André entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF

- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la CAN et/ou la Ville
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où les signataires percevraient directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, ils s'engagent à les reverser dès réception à l'EPF.

### **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°79-16-055 « Aménagement des centres-bourgs et centres-villes » signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 8 décembre 2016 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016.

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

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

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

### **Article 1.2. - TRANSFERT DES BIENS ACQUIS DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET « OPAH-RU »**

La présente convention emporte transfert des biens correspondant aux sites de l'îlot Denfert-Rochereau acquis par l'EPF dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de ville ».

### **Article 1.3. - RESILIATION DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET « OPAH-RU »**

La Ville de Niort, la CAN et l'EPF décident, d'un commun accord, de résilier la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de ville » avant son terme fixé au 31 décembre 2017, l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de cette convention ayant été revendus ou transférés vers de nouvelles conventions.

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

Convention opérationnelle requalification quartier Pontreau / Colline Saint-André entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF

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

Toutefois, il est précisé que l'intervention foncière ne pourra se dérouler que sur commande formalisée par courrier du commanditaire (CAN ou Ville) auprès de l'EPF et avenant à la présente convention. Les conditions ci-dessous s'appliqueront au regard d'un périmètre clairement définis (liste des parcelles concernées, plan à l'appui et objectif de l'intervention foncière).

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

Ce périmètre correspond au secteur Pontreau / Colline Saint-André élargi (en jaune sur la carte page 2).

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

Sur ce périmètre, le droit de préemption sera délégué, par la CAN, 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 de la rue Saint-Gelais élargi (en vert sur la carte page 2).

- **Projet : Requalification du secteur rue Saint-Gelais**

Site : Plusieurs îlots comprenant des biens vacants et dégradés pouvant muter.

Projet : Le projet n'est pas encore défini, il pourra être arrêté pendant la convention par la collectivité compétente (CAN ou Ville), dans la mesure où il correspond aux objectifs de la convention : requalification de bâtis anciens, cohérence des prix de sortie au regard de l'objectif poursuivi, qualité urbaine et exigence de démonstration des opérations avec une maîtrise foncière publique.

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 par la CAN et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la CAN, 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.

Sur ce périmètre, le droit de préemption sera délégué, par la CAN, à l'EPF.

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

Sur ce périmètre correspondant au secteur en rouge sur la carte (page 2), un projet global est porté par deux maîtres d'ouvrages distincts, la CAN et la Ville de Niort. Ces deux collectivités souhaitent agir sur le cadre de vie en requalifiant un ensemble d'équipements et de services, sur l'îlot, et en impulsant une action de renouvellement patrimonial pour le commerce et l'habitat, sur la rue Pluvialt.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Restructuration de l'îlot Denfert-Rochereau**

Site : Ce site correspond au secteur de l'îlot Denfert-Rochereau comprenant des biens vacants et dégradés entièrement maîtrisés par la Ville et l'EPF.

Projet : Ce projet, porté par la Ville et la CAN, dans le cadre de la Politique de la Ville et du quartier prioritaire « Pontreau - Colline Saint André », consiste à renouveler en profondeur l'image de la centralité en modifiant structurellement la fonction des espaces publics qui la composent : la place Denfert-Rochereau, la cour intérieure de l'îlot et la place de Strasbourg. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Revaloriser et se réappropriier l'espace public ;
- Offrir de la visibilité, de la lisibilité et de l'ouverture par l'accessibilité des équipements, une offre d'activités, un espace de convivialité et de rencontre ;
- Valoriser les différents parcours urbains, les cheminements doux ;
- Aménager le paysage urbain et laisser de la place au végétal ;
- Résorber un îlot de chaleur ;
- Connecter la place au Parc Naturel Urbain de la Sèvre via le jardin des plantes.

En matière de bâti, il s'agit de réhabiliter les bâtiments composant l'îlot en y réintégrant deux équipements déjà existants, que sont le Centre Socio Culturel et l'Alternateur, et en y inscrivant un ensemble services/commerces/bureaux/habitat rue Chabot via un appel à projets visant à céder le patrimoine porté par l'EPF.

### • **Projet 2 : Redynamisation commerciale de la rue Pluvialt**

Site : Ce site correspond au secteur de la rue Pluvialt comprenant des biens vacants et dégradés dont des commerces.

Projet : Piloté par la CAN qui dispose des compétences « habitat » et « commerce » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le projet de la CAN consiste à redonner de l'attractivité commerciale et résidentielle à cette rue et à réactiver les mises en vente en sommeil (garage, pharmacie, etc.). Cela passe notamment par :

- L'amélioration des commerces existant ;
- L'investissement des friches et locaux commerciaux vacants ;
- Facilitant les accès aux commerces ;
- Proposant des nouvelles activités ;
- Favorisant l'animation commerciale ;
- Introduire le renouvellement de logements adaptés, aux étages (opérations mixtes commerces / logements).

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

Sur ce périmètre, le droit de préemption sera délégué, par la CAN, à l'EPF.

## **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 millions d'euros hors taxes (3 000 000 € HT), répartis comme suit :

- 1 000 000 € dédiés au projet 1 ;
- 2 000 000 € dédiés au projet 2.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, les signataires sont tenus 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. Ces acquisitions feront l'objet d'une répartition entre les Collectivités signataires en fonction des projets et de leur maîtrise d'ouvrage.

Convention opérationnelle requalification quartier Pontreau / Colline Saint-André entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF

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 collectivité en la personne de son maire ou de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

## **ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

### **4.1 - Durée de la convention**

La durée de la convention est de 5 ans à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation ; excepté pour les biens du projet 1 (îlot Denfert-Rochereau) dont la cession devra intervenir avant le 31 décembre 2018.

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 du signataire commanditaire vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

### **4.2 - Evolution de la convention**

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

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

### **4.3 - Pilotage**

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

Un comité de pilotage regroupant les signataires de la présente convention 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 Président de la CAN ou son représentant, le Maire de la ville ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle et les charges financières en cours par la transmission au moins une fois par an du bilan prévisionnel qui informe chaque signataire des charges en cours en cas de clôture de la présente convention ;
- 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 les signataires ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

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

#### **4.4 - Bilan de l'intervention**

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

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

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

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

#### **4.5 - Transmission d'informations**

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

La Communauté d'agglomération et la Ville transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

La Commune de  
Niort,  
représentée par son Maire,

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur Général,

**Jérôme BALOGE**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'agglomération du Niortais,  
Représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire,



**Jacques BILLY**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-016

CA 2017-32 Avenant n°2 à la convention n°16-14-053  
relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le  
PPRT entre la commune de Merpins et l'EPF (16)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-32

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°16-14-053 relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le PPRT entre la commune de Merpins et l'EPF (16)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention opérationnelle n°16-14-053 signée le 9 février 2015, entre la commune de Merpins et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 30 septembre 2015;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°16-14-053 entre la commune de Merpins et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16),

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- 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 07 JUIN 2017

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

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°16-14-053 relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le PPRT entre la commune de Merpins et l'EPF (16)**

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°16-14-053 signée le 9 février 2015, entre la commune de Merpins et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, ainsi que l'avenant n°1 signé le 30/09/2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet : PPRT**

**-Signature initiale : 9 février 2015**

**-Durée : 31/12/2019**

**-Montant maximal : 1.069.000,00 €**

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société ANTARGAZ a été approuvé par un arrêté de Madame la Préfète de La Charente le 10 décembre 2012. Le PPRT prévoit des mesures foncières destinées à réduire le nombre de personnes susceptibles d'être exposées aux risques les plus importants en cas d'accident intervenant sur le site de l'entreprise.

A la demande des communes concernées de Merpins et de Gimeux, le PPRT a été déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 6 octobre 2014. La mise en œuvre des mesures foncières prévues dans le cadre de cette procédure a été confiée à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes par une convention signée avec les communes de Gimeux et Merpins le 9 février 2015.

Dans le cadre de la procédure et suite à la saisine du juge de l'expropriation en l'absence d'accord des propriétaires sur les mémoires valant offre transmis, le transport sur les lieux a eu lieu le 20 octobre dernier. Suite à l'audience qui s'est déroulée le 15 décembre 2016 au tribunal de grande instance d'Angoulême, les jugements de fixation des indemnités ont été rendus le 20 janvier dernier. Une seule propriété sur les six concernés par la procédure a été acquise à l'amiable pour un montant de 118 700€ (dont 11 700€ d'indemnités de emploi).

La mise en œuvre des mesures foncières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité

en 2015 un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés. Il est alors apparu que le nouvel avis était inférieur à celui rendu en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France Domaine ne peut pas intervenir sur la base de l'avis initial. A ce titre, un premier avenant aux conventions avec les communes de Merpins et de Gimeux avait été signé en septembre 2015. Les conseils municipaux des communes de Merpins et de Gimeux avaient également délibéré afin d'autoriser l'EPF à passer outre l'avis France Domaine rendu en 2012.

L'engagement financier inscrit dans la convention initiale s'appuie sur les évaluations des propriétés rendues par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012. Or, les indemnités inscrites dans les jugements rendus par le juge de l'expropriation le 20 janvier s'avère supérieur à ces montants inscrits dans les évaluations de France Domaine. A ce titre, afin de tenir compte des indemnités à verser à l'ensemble des expropriés dans le cadre de la procédure d'expropriation et des travaux de démolition qui devront ensuite être engagés, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier**

**-Montant : 1.400.000,00 €**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres : inchangés**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°2  
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE  
N° CP 16 - 14 - 053  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES  
DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ  
PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

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

**Entre**

**La Commune de Merpins**, dont le siège est – Avenue de Montignac 16100 MERPINS – représentée par son maire, Monsieur Christian DECOODT, autorisée 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 Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société ANTARGAZ a été approuvé par un arrêté de Madame la Préfète de La Charente le 10 décembre 2012. Le PPRT prévoit des mesures foncières destinées à réduire le nombre de personnes susceptibles d'être exposées aux risques les plus importants en cas d'accident intervenant sur le site de l'entreprise.

A la demande des communes concernées de Merpins et de Gimeux, le PPRT a été déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 6 octobre 2014. La mise en œuvre des mesures foncières prévues dans le cadre de cette procédure a été confiée à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes par une convention signée avec les communes de Gimeux et Merpins le 9 février 2015.

Dans le cadre de la procédure et suite à la saisine du juge de l'expropriation en l'absence d'accord des propriétaires sur les mémoires valant offre transmis, le transport sur les lieux a eu lieu le 20 octobre dernier. Suite à l'audience qui s'est déroulée le 15 décembre 2016 au tribunal de grande instance d'Angoulême, les jugements de fixation des indemnités ont été rendus le 20 janvier dernier. Une seule propriété sur les six concernés par la procédure a été acquise à l'amiable pour un montant de 118 700€ (dont 11 700€ d'indemnités de remplacement).

La mise en œuvre des mesures foncières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité en 2015 un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés. Il est alors apparu que le nouvel avis était inférieur à celui rendu en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France Domaine ne peut pas intervenir sur la base de l'avis initial. A ce titre, un premier avenant aux conventions avec les communes de Merpins et de Gimeux avait été signé en septembre 2015. Les conseils municipaux des communes de Merpins et de Gimeux avaient également délibéré afin d'autoriser l'EPF à passer outre l'avis France Domaine rendu en 2012.

L'engagement financier inscrit dans la convention initiale s'appuie sur les évaluations des propriétés rendues par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012. Or, les indemnités inscrites dans les jugements rendus par le juge de l'expropriation le 20 janvier s'avèrent supérieures à ces montants inscrits dans les évaluations de France Domaine.

A ce titre, afin de tenir compte des indemnités à verser à l'ensemble des expropriés dans le cadre de la procédure d'expropriation et des travaux de démolition qui devront ensuite être engagés, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier.

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

### **◆ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

*L'article 1 de cet avenant modifie l'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION de la convention initiale comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 400 000 euros (UN MILLION QUATRE CENT MILLE EURO).

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, au prix de revente fixé à l'article 9.

Les autres dispositions de la convention CP 16-14-053 demeurent inchangées.

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

La Commune de Merpins  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

**Christian DECOODT**

**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention Opérationnelle n°CP 16-14-053

Annexe n°2 : Avenant n°1





**AVENANT N°1  
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE  
N° CP 16-14-053  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES  
DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ  
PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES  
ENTRE  
LA COMMUNE DE MERPINS  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre  
**La Commune de Merpins**, dont le siège est - Avenue de Montignac 16100 MERPINS - représentée par son maire, Monsieur Christian DECOODT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 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 - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2015-39 en date du 16 juin 2015,  
 Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

pg

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPRT de la société Antargaz, la commune de Merpins et l'EPF de Poitou-Charentes (EPF) ont signé le 9 février dernier, une convention-projet confiant à ce dernier une mission de portage foncier et de remise en état des parcelles situées dans le périmètre 'interdiction (annexe n°1). A l'issue de la procédure et de la conduite des démolitions par l'EPF, les biens seront remis en terres agricoles.

La mise en œuvre des mesures foncières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L.515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en juin 2011 et janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés.

Il apparaît que certains des nouveaux avis sont inférieurs à ceux rendus en 2011 et en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France Domaine ne peut pas intervenir sur la base des avis initiaux.

Compte tenu du contexte particulier de ce dossier et à la demande de Monsieur le Préfet de la Charente, il convient de modifier l'article 5 de la convention, afin de rendre possible l'intervention par l'EPF des biens sur la base des avis rendus en 2011 et en 2012.

Le présent avenant a pour objectif de réécrire l'article 5 de la convention.

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

### ARTICLE 1. — RÉÉCRITURE DE L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION INITIALE

L'article 5 « L'ACQUISITION FONCIÈRE » est ainsi rédigé

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

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 ne pouvant pas dépasser l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le Juge de l'expropriation.

Toutefois, compte tenu du contexte particulier de ce dossier exposé en préambule, de la demande de Monsieur le Préfet de La Charente et sous réserve d'une délibération de la collectivité précisée, motivée et acceptée par le contrôle de la légalité, exceptionnellement et dans le respect des procédures propres à l'EPF, ce dernier pourra acquiescer les biens en dérogeant à l'avis rendu par France-Domaine en 2015, dans la limite maximum des avis rendus en 2011 et en 2012.

pg

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'engage à transmettre à la collectivité les attestations notariées ou les décisions judiciaires des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature. Les biens bâtis ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Si nécessaire, la mise en sécurité ou la limitation des accès de ces mêmes biens sera réalisée par l'EPF avant leur démolition.

La collectivité mettra tous les moyens en œuvre, dans la mesure du possible, le cas échéant, pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2 de la convention initiale et visés par les articles L.14-1 à L.14-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, 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 convention.

Fait à Paris, le 30 SEP, 2015, en 3 exemplaires originaux.

La Commune de Merpins  
représentée par son Maire



L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

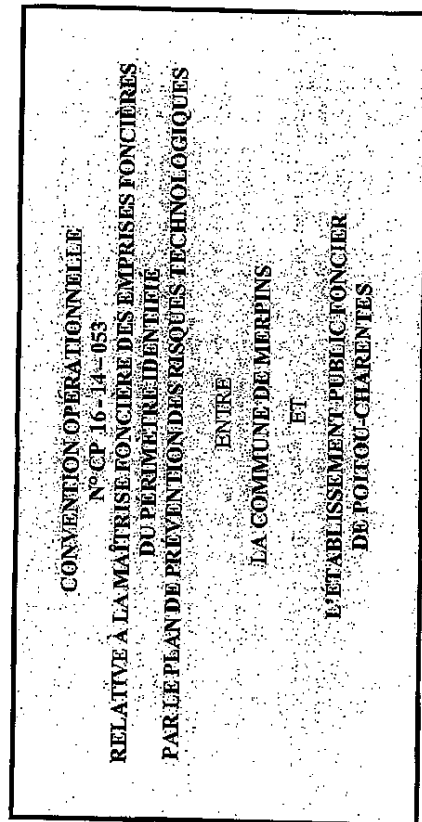
~~Philippe GRALL~~  
Directeur Général

Christian DECOODT

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/67 en date du 16 juin 2015.

Annexe n° | : Convention initiale



Entre

La Commune de Merpins, dont le siège est - Avenue de Montignac 16100 MERPINS - représentée par son maire, Monsieur Christian DECOODT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2014, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-119 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### La Commune de Merpins

Merpins est une commune de près de 1 000 habitants située à l'ouest du département de la Charente à 3,5 km au sud-ouest de Cognac.

La société Antargaz, implantée depuis 1970 sur le territoire de la commune de Gimieux, est spécialisée dans le stockage de gaz de pétrole liquéfié (GPL), avec notamment trois réservoirs aériens de stockage de propane de 150 m<sup>3</sup> chacun.

Après études et enquête publique, cette activité de stockage qui présente des dangers liés à deux types d'aléas (aléa thermique et aléa de surpression) a conduit Madame la Préfète de La Charente à signer, le 10 décembre 2012, l'arrêté d'approbation du PPRT de la société Antargaz sur les communes de Gimieux et de Merpins (annexe n°1).

Ce plan comprend notamment une zone d'interdiction stricte à l'intérieur de laquelle se situent les secteurs de mesures foncières suivants :

- deux secteurs d'expropriation dénommés Ex1 et Ex2 et respectivement implantés sur les communes de Merpins et de Gimieux,
- un secteur de délaissement dénommé De1, implanté sur la commune de Merpins.

En vertu de l'article L. 515-16 du Code de l'Environnement, la commune de Merpins sollicite l'intervention de l'EPF, identifié pour être le cas échéant un opérateur foncier accompagnant les dispositifs de PPRT, pour qu'il procède à la maîtrise foncière et à la remise en état des parcelles situées dans ce périmètre d'interdiction. A l'issue de la procédure et de la conduite des démolitions par l'EPF, les biens seront remis en terres agricoles.

La mise en œuvre de ces mesures foncières s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Les engagements des cofinanceurs figurent en annexe 2 (à noter que l'arrêté d'engagement financier de l'Etat comprend le tableau général des contributions financières estimées).

Ce financement par défaut identifiera l'EPF comme étant le destinataire des financements au titre d'opérateur foncier en charge des mesures foncières du PPRT de la société Antargaz.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF, notamment pour la protection contre les risques technologiques. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la collectivité dans la mise en œuvre des mesures foncières de délaissement et d'expropriation du PPRi « Antargaz » répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI, incluant une analyse éventuelle sur les perspectives de cession et de reconversion des terrains concernés.

Convention opérationnelle EPF - PPRi Merpins n° CP - 16 - 14 - 053  
Janvier 2015

## 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 présente 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 et tout particulièrement dans la mise en œuvre notamment des « mesures foncières » prévues sur le périmètre d'interdiction du PPRi Antargaz.
- ♦ 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.

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

- ♦ Réalisation d'études foncières et de préféabilité en vue de la cession ;
- ♦ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, droit de délaissement, expropriation...);
- ♦ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ♦ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ♦ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ♦ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ♦ Revente des biens acquis
- ♦ Encasement des contributions financières des cofinanciers affectées 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 Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, elles s'engagent à les reverser des perceptions à l'EPF.

Il est précisé que l'acquisition des parcelles cadastrées ZH n° 97, 98, 99, 100 et 101 a été déclarée d'utilité publique le 6 octobre 2014 (annexe n°3). Dans le cas où la finalisation de la maîtrise foncière devrait éventuellement nécessiter le recours à l'expropriation, l'EPF devra être le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité, en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure.

#### ARTICLE 2. - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'EPF intervient en acquisition sur les périmètres d'interdiction (EX1 et EX2 et Del) défini par le PPRi (annexe n°4).

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :  
Convention opérationnelle EPF - PPRi Merpins n° CP - 16 - 14 - 053  
Janvier 2015

- L'acquisition se fait à un prix ne pouvant pas être supérieur à l'estimation des domaines ou au prix fixé par le juge de l'expropriation. Dans le cas du droit de délaissement, il suivra la procédure réglementaire. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants.
- Sauf avis contraire, l'EPF se chargera de la libération des biens et appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) pour donner congés aux occupants et libérer les biens de toute occupation dans le meilleur délai.
- Pour la gestion, dans l'attente de leur démolition, les biens acquis sont mis à disposition de la Collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier, pour la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant
- L'EPF procède aux travaux de sécurisation, de fermeture des sites, de gestion des réseaux et de démolition des biens.
- Pour la cession, la norme est la revente à la Collectivité. Elle s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention.

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 éventuelles études) duquel l'ensemble des financements perçus par l'EPF au titre du PPRF sont déduits.

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

Éventuellement une analyse des perspectives et des modalités de reconversion en vue de la cession pourra être conduite sur le secteur.

#### **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 UN MILLION SOIXANTE NEUF MILLE EUROS HORS TAXES (1 069 000 € HT).

- Ce coût comprend une estimation des éléments suivants :
- valeur vénale des biens établie par France Domaine en juin 2011 (immeuble en délaissement) et en janvier 2012 (immancubies en expropriation),
  - indemnités de remploi,
  - indemnités de démenagement,
  - frais notariés,
  - frais de démolition.

Il est ici précisé que cette enveloppe maximale a été fixée à partir d'un montant de dépenses estimatif établi à la date d'approbation du PPRF. Si le coût réel des « mesures foncières » venait à évoluer, il sera possible de faire évoluer la convention par avenant.

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix de revente fixé à l'article 9.

#### **ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION**

Convention opérationnelle EPF – PPRF Merpins n° CP – 16 – 14 – 053  
Janvier 2015

#### **4.1. – Entrée en application de la convention**

La présente convention signée n'entrera en application qu'après la mise en place effective du financement du PPRF de la société Antagaz désignant l'EPF comme étant le bénéficiaire des mesures foncières :

- un arrêté rectificatif portant engagement financier de l'État désignant l'EPF,
- courriers adressés aux autres financeurs par la Préfecture désignant l'EPF en réponse aux accords déjà donnés par ceux-ci (annexes n°2).

#### **4.2. – Durée de la convention**

La convention est échu au 31 décembre 2019.

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

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 9.2 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.

#### **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, commun avec celui de la commune de Gimoux, se réunira selon les besoins et préférentiellement une fois par an regroupant, les deux communes, l'EPF et les représentants de l'État responsable du PPRF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par les maires et le Directeur Général de l'EPF, en présence du sous-préfet de Cognac, ou leurs représentants.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par les collectivités ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

#### **4.4. – Bilan annuel de l'intervention**

Convention opérationnelle EPF – PPRF Merpins n° CP – 16 – 14 – 053  
Janvier 2015

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques de la collectivité.

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

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

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

#### ARTICLE 8. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant sa date d'expiration et à l'issue de la démolition des bâtiments concernés.

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

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

#### ARTICLE 9. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

##### 9.1 - Conditions juridiques de la revente

Convention opérationnelle EPFF - PPRM Mépins n° CP - 16 - 14 - 053  
Janvier 2015

10

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 collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précédera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par les collectivités 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 4.2.

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 11.

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 aux collectivités du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF dans le cadre de la présente convention sera faite.

#### 4.4 - Transmission d'informations

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

La collectivité 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 - L'INTERVENTION FONCIERE

#### ARTICLE 5. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF s'engage à transmettre à la collectivité les attestations notariales ou les décisions judiciaires des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Convention opérationnelle EPFF - PPRM Mépins n° CP - 16 - 14 - 053  
Janvier 2015

La collectivité rachètera par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

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 se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

### **9.2 - Détermination du prix de cession**

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

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

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

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

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

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération, minoré des participations des co-financiers ;
  - ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ♦ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ♦ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPFF ;
  - ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de préparation du foncier pour leur usage futur, .....
  - ♦ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;
  - ♦ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPFF, du bien objet de la vente
- Recettes : financements liés au PPRT, loyers perçus, subventions éventuelles,  
- Dépenses :

- impôts et taxes
- assurances, ....
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

### **9.3 - Modalités de calcul du taux d'actualisation**

S'agissant d'une opération de reconversion de biens bâtis identifiés au PPRT en zones naturelles ou espaces verts, le taux annuel d'actualisation correspond à l'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 lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité.

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPFF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien, majoré d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

## **CHAPITRE 3. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION**

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

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

### **ARTICLE 11. - RESILIATION DE LA CONVENTION**

Annexe 1



PRÉFET DE LA CHARENTE

Direction départementale des territoires  
Service em, environnement, risques

Arrêté N° 2014 345 - 0005 -  
portant approbation du plan de prévention des risques technologiques  
de la société ANTARGAZ  
sur les communes de Gineux et de Mespins

La Préfète de la Charente,  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre national du mérite

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.515-15 à L.515-25, et ses articles R515-30 à R.515-50 relatifs aux plans de prévention des risques technologiques ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-1, L.211-1, L.230- et L.300-2 ;

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

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

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

Vu l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1969 autorisant la société ELF à exploiter un dépôt de gaz combustibles liquéfiés sur le territoire de la commune de Gineux ;

Vu les arrêtés préfectoraux complémentaires des 28 août 1972, 30 avril 1996, 21 septembre 2004 et 5 juillet 2007 fixant des mesures complémentaires pour l'aménagement et l'exploitation par la société ANTARGAZ ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2010 portant approbation du plan particulier d'intervention (PPI) déposé ANTARGAZ à Gineux ;

Adresse postale : 7, 9 rue de la préfecture  
CS 92102  
16023 ANGOULÊME CEDEX  
Téléphone : 05 45 97 61 00 - Service web : 0461.60.30.16

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

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

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

En cas d'acquisition, la collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

**ARTICLE 12. — CONTENTEUX**

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-Jean-d'El....., le 9 septembre 2014..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Mespins  
représentée par son Maire



Christian DECOUDY

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

*(Signature)*  
Philippe GRASSE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/96 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Arrêté Préfectoral d'approbation du PPRT

Annexes n°2 : engagements des cofinanciers

Annexe n°3 : arrêté de DUP

Annexe n°4 : Périmètre d'intervention  
Convention opérationnelle EPF - PPRT Mespins n° CP - 16 - 14 - 053  
Janvier 2015



# ANNEXE 2

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

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

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Charente ;

## A R R Ê T E

Article 1er : Le plan de prévention des risques technologiques de la société ANTARGAZ sur les communes de Giméac et de Merpins, joint au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. Il est aménagé tel qu'approuvé aux documents d'urbanisme en vigueur dans les communes de Giméac et de Merpins dans le délai de 3 mois prévu par ce même code.

Article 3 : Le plan de prévention des risques technologiques comprend :

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

Article 4 : Un exemplaire du présent arrêté est notifié aux personnes et organismes associés définis dans l'article 4 de l'arrêté du 18 décembre 2009.

Il doit être affiché pendant une durée d'un mois en mairie de Giméac et en mairie de Merpins ainsi qu'au siège de la communauté de communes de Cognac pour y être porté à la connaissance du public.

Mention de cet affichage sera insérée, par les soins de la préfète, dans le journal « La Charente Libre ». Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Un exemplaire du plan approuvé est tenu à la disposition du public à la préfecture, à la mairie de Giméac et à la mairie de Merpins ainsi qu'au siège de la communauté de communes de Cognac. Un exemplaire est également consultable sur le site internet de la DREAL Poitou-Charentes: [www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr).

(E) → M. D  
 (Alb.)  
 Direction Régionale de l'Équipement, de l'Énergie et de l'Environnement  
**Poitou-Charentes**  
 31 JUL 2014  
 PREFECTURE DE LA REGION POITOU-CHARENTES  
 28 JUL 2014  
 PREFECTURE DE LA VIEUXE  
 COPIE  
 PREFECTURE DE LA REGION POITOU-CHARENTES  
 POITOU-CHARENTES  
 PREFECTURE DE LA REGION  
 POITOU-CHARENTES  
 PC

Courrier M. A. M. V. S. G. A. R.  
 Le Président - Copie (joint)  
 Madame Christiane BARRET  
 Préfète de la Vienne  
 Place Aristide Briand  
 86000 POITIERS  
 L. J. → Copie  
 pour M. D. +  
 DRET

Poitiers, le 23 JUL 2014  
 EMANUEL SOTTI  
 - 4 AMT 2014  
 COURRIER ACTIVE  
 10662  
 Madame la Préfète,

Objet : PPRT Ptooy-SDLP

Par courrier du 31 décembre 2013, vous attirez l'attention de la Région sur la question des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui sont prescrits ou en cours de prescription pour 5 établissements qui, dès leur mise en œuvre, nécessiteraient des mesures concrètes de réduction du risque et des mesures forcées.

Bien que le principe pollueur-payeur ne soit pas respecté, mais pour ne pas retarder toute action de réduction des risques, notamment pour ce qui concerne le PPRT « Ptooy-SDLP » de La Rochelle, la Région est disposée à revoir sa position initiale et participer au financement des mesures envisagées.

Sur ce PPRT « Ptooy-SDLP » la participation allouée de la Région pourrait se monter à 377.000 € maximum selon le niveau des délaissements envisagés. La Région limitera donc sa participation à ce niveau maximum; celle-ci sera en réalité engagée sur la base d'un dossier complet du maître d'ouvrage et sera non révisable.

De plus, la Région se garde la possibilité, en fonction de l'évolution législative ou réglementaire, de repositionner sa participation sur ce PPRT.

Je vous prie de croire, Madame la Préfète, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Jean-François MACAIRE

15, rue de l'Andréas Camille - CS 70075 - 86003 Poitiers-Sudex  
 Tél. 05 49 63 77 00 - Fax. 05 49 63 77 00 - secretariat.general@poitou-charentes.fr  
 poitou.charentes.fr

**GRAND COGNAC COMMUNAUTE DE COMMUNES**

COPIE

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

SEANCE DU MERCREDI 19 FEVRIER 2014

Nombre de Conseillers :	
en absence :	53
présents :	50
votants :	50
* Pour :	49
* Contre :	1
* Abstention :	

Aujourd'hui, mercredi 19 février 2014, à 18 heures 30, en vertu de la convocation du jeudi 13 février 2014, les membres du Conseil de Grand Cognac Communauté de communes se sont réunis au Cognac Yacht Rowing Club, 27 rue Jean Barré à COGNAC, sous la Présidence de Monsieur Robert RICHARD, Président.

**ETAIENT PRESENTS**

Titulaires

MM. Michel GOURINCHAS – Daniel BOYER – André PELLETANT – Mme Marie-Paule GUILLOTON – MM. Lilian JOUSSON – Gilles LE MOINE – Georges RENOU (Vice-présidents) – M. Aziz ALLAM – Mme Annie ROSTEROU – MM. Philippe NIFENECKER – Jean-Marie ROUSTEAU – Mme Agnès FORTIN-ROUSTEAU – M. Pierre-Yves BRIAND – Mme Dominique PETIT – M. Eric LIAUD – Mme Christel GOMBAUD – MM. Michel DAMY – Jean-Louis ROUQUAYROL – M. Francis PAUMERO – Mme Pascale GARNIER – Dominique CHARMENSAT – Sylvie MAMET – MM. Patrick BOMPOINT – Bernard CHAMBAUDRY – Claude GUINDET – Mmes Amélie-Claude POIRAT – Adjina KOUAME – M. Gérard JOUANNET – Mlle Marianna REYNAUD – M. Jean-François HEROUARD – Mme Françoise MANDEAU – MM. Romuald CARRY – Noël BELLOT – Mme Chantal NADEAU – MM. Joël BAUDIN – Alain VINET – Ghilles BONNET – Mme Danièle GRANET – MM. Christian DECOODT – Didier GOIS – Christian FAYOUX – Alain CHOLLET – Jacques NAUDIN – Bernard GRAVELLE – Jean-Claude TEXIER.

Suppléants  
M. Simon CLAVURIER suppléant de M. Patrick SEDI-ACEK – Mme Michèle LE FLOCH suppléante de M. Jean-Marie MASSON – Mme Pascale BELLE suppléante de M. Jean GOMBERT – M. Patrick BOISSEAU suppléant de M. Daniel BAUBIT.

ETAIENT EXCUSES

M. Alain RIFFAUD (Vice-président) – MM. Cédric DAGNAUD – Gérard JOUBERT.

Mme Marianna REYNAUD est nommée secrétaire de séance.

**CONTRIBUTION DE GRAND COGNAC AU PPRT D'ANTARGAZ  
DE GIMEUX ET MERPINS**

La loi n°2003-699 du 3 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, et à la réparation des dommages prévoit, dans son article 5, la mise en place de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour des installations susceptibles de créer, par danger d'explosion ou d'émanation de produits nocifs, des risques pour l'hygiène, la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement.

La loi de finances pour l'année 2012 a instauré un dispositif de répartition du financement des mesures foncières (expropriations) en l'absence d'accord entre les parties :

- un tiers pour l'Etat,
- un tiers pour l'exploitant,
- un tiers pour les collectivités au prorata de la CIET perçue de l'exploitant.

Le montant total des charges du PPRT, comprenant le coût de la valeur vénale des biens concernés, l'indemnité de réemploi, les frais de démantement et de démolition, s'élève à 1,3 million d'euros. Au regard des modalités de répartition de ces charges, et en l'absence d'entente entre les parties dans l'année ayant suivi l'approbation du PPRT, son financement s'établit comme suit :

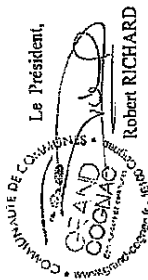
Contributeurs	Taux de perception de la CIET	Taux de participation au PPRT	Contribution en euros
Etat		33,33 %	433 350 €
Antargaz		33,33 %	433 350 €
Grand Cognac	61,49 %	20,49 %	266 450 €
Conseil Général	25,37 %	8,46 %	109 950 €
Conseil Régional	13,14 %	4,38 %	56 900 €

Monsieur le Président rappelle que cette participation constitue une dépense obligatoire et que les crédits nécessaires ont été inscrits au budget 2014.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré par 49 voix Pour et une voix Contre :

- DECIDE d'approuver le montant de la contribution de Grand Cognac au PPRT d'Antargaz à Gimeux et Merpins pour un montant de 266 450 €,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les documents nécessaires au règlement de cette contribution.

FAIT ET DELIBERE LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS  
POUR EXTRAIT CONFORME



Le Président certifie que la présente délibération est exécutoire de plein droit, transmise au Représentant de l'Etat et publiée à la date du jour, conformément aux dispositions de l'article 122-3 de la Loi n° 2003-699 du 3 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels.



DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE  
L'ÉDUCATION

Décision des bâtiments et de patrimoine  
Service patrimoine et acquisitions foncières

Bureaux :

56 rue de l'Arcenal

16000 ANGOULÊME

Téléphone : 05 49 95 66

Téléfax : 05 49 93 80

Angoulême, le 22 JAN. 2014

Affaire suivie par : Christine JACQUES

Ligne directe : 05 46 08 75 82

Fax : 05 49 93 80

Site Web : www.charente.fr

Vos lettres doivent être adressées à :

Monsieur Salvador PEREZ  
Préfet de la Charente  
7, 9 rue de la Préfecture  
CS 92301  
16023 ANGOULÊME CEDEX

Monsieur le Préfet,

Pour faire suite à mon courrier du 19 novembre 2013, j'ai l'honneur de vous faire parvenir une copie de la délibération de l'assemblée générale entraînant la participation du Département au financement des mesures foncières prescrites par le plan de prévention des risques technologiques d'Antargaz.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,

23 JAN. 2014  
BUREAU DU COURRIER

Michel BOUTANT

Correspondance à adresser au  
Conseil général - 31 boulevard Emile Ribot - 16917 ANGOULÊME Cedex 9  
www.cg16.fr

RÉUNION DU CONSEIL GÉNÉRAL  
2<sup>ème</sup> séance du vendredi 20 décembre 2013

DÉLIBÉRATION N° 050-HS

DATE DE LA CONVOCATION : 6 décembre 2013.

PRÉSIDENT : M. Michel BOUTANT.

SECRETARIE DE SÉANCE : M. Patrick BERTHAULT.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme Véronique BAUDET - MM. Patrick BERTHAULT - le Dr Jean-Michel BOLVIN - Joël BONIFACE - François BONNEAU - Mme Nicole BONNEFOY - MM. Franck BONNET - Michel BOUTANT - Philippe BOUTY - Guy BRANCHUT - Claude BURLIER - Marc COURLAUD - Jean-Pierre DENIEUL - Gérard DESOUCHANT - Jean-Noël DUPRÉ - Jean GOMBERT - Mme Jeanine GUIMANDIE - MM. Didier JOBIT - Jean-Marie JUDE - Didier LOUIS - André MEURAILLON - Abel MIGNÉ - Jean-Pierre MONTAUBAN - Jacques PERSYN - Mme Christiane PREVOST - MM. Alain RIVIÈRE - Frédéric SARDIN - Jérôme SOURISSEAU et Jean-Paul ZUCCHI.

ABSENTS EXCUSÉS : MM. Bernard CHARBONNEAU - David COMET - Jean-François DAURÉ - Mme Jeanne FILLOUX - MM. François LUCAS et Robert RICHARD.

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DE LA SOCIÉTÉ ANTARGAZ - Financement des mesures foncières - Budget primitif 2014.

RAPPORTEUR : Jean-Noël DUPRÉ.

Adopté.

NOTE :  
- renvoyé au repêchage du 1<sup>er</sup> jour du département de la Charente le 0 JAN. 2014  
- publié au recueil des actes administratifs du département n° 05 le 6 JAN. 2014

COMMISSION Modernisation Infrastructures et entretiens du patrimoine départemental  
Chantal MACHQUES  
Présidente

N° 050  
Action HS  
**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**  
DE LA SOCIETE ANTARGAZ  
Financement des mesures foncières  
Budget primitif 2014

Le site d'ANTARGAZ, implanté sur le territoire des communes de Gimoux et de Mezilhac, est classé SEVESO seuil haut de par son activité consistant en la réception, l'expédition de gaz de pétrole liquéfiés (GPL) susceptible de causer des dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Cet établissement est soumis à autorisation avec servitudes et relève à ce titre de la procédure de mise en oeuvre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Le PPRT, soumis à enquête publique organisée du 20 septembre 2012 au 22 octobre 2012, a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2012.

Ce plan définit des zones d'aléas très élevés induisant la mise en oeuvre de mesures foncières destinées à réduire la présence de personnes exposées. Ces mesures comprennent :

- un droit de délaissement concernant le bâtiment de la Coopérative d'utilisation de matériels (CUM) permettant à son propriétaire de mettre en demeure la collectivité de procéder à son acquisition ;
- l'expropriation de cinq habitations dans la commune de Merpins et d'une habitation dans la commune de Gimoux.

Conformément aux dispositions de l'article L.515-19 du Code de l'environnement, une convention de financement des mesures foncières doit être conclue dans un délai d'un an après approbation du PPRT, entre l'Etat, l'exploitant à l'origine du risque et les collectivités territoriales compétentes dès lors qu'elles perçoivent la Contribution Economique Territoriale (CET) dans le périmètre du PPRT.

Dans une situation de blocage ne permettant pas d'envisager une signature de la convention dans le délai impartit, l'article L.515-19 prévoit un dispositif de financement par défaut qui s'établit ainsi qu'il suit :

- un tiers pour l'Etat ;
- un tiers pour les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents au prorata de la contribution économique territoriale qu'ils perçoivent des exploitants des installations à l'origine du risque ;
- un tiers pour les exploitants des installations à l'origine du risque.

Il n'est pas exclu (à la date de rédaction du présent rapport) que la convention à intervenir ne soit pas signée avant le 10 décembre 2013, il est dès lors vraisemblable que cette clé de répartition soit mise en oeuvre à cette date.

Dans ce contexte, le cofinancement des mesures foncières, estimées à 1 300 000 € sur la base des valeurs vénales des biens, des indemnités de rempli, des frais de démantègements et de démolition, serait le suivant :

Contributeurs	Taux de répartition de la CET	Taux de participation au PPRT	Contribution en euros
Etat	-	33,33 %	433 350 €
ANTARGAZ	-	33,33 %	433 350 €
CDG du Grand Coutras	61,49 %	20,49 %	266 450 €
Département de la Charente	25,27 %	8,46 %	109 950 €
Région Poitou-Charentes	13,14 %	4,38 %	56 500 €
<b>TOTAL</b>			<b>1 300 000 €</b>

Les appels de fonds seront réalisés par les communes exposées dès la conclusion de chaque transaction sur la base des dépenses réellement engagées.

Je vous propose d'ouvrir une autorisation de programme à hauteur de 110 000 € sur quatre ans et d'inscrire un crédit de paiement de 30 000 € pour l'année 2014 conformément au phasage défini dans l'annexe jointe.

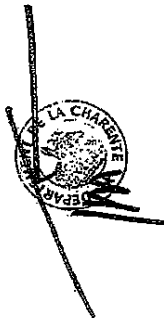
\*\*\*\*\*

Après en avoir débattu, le Conseil général :

... ouvre une autorisation de programme de 110 000 € sur quatre ans ;

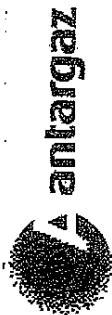
... individualise un crédit de paiement pour un montant de 30 000 €.

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur général des Services du Département,  
Bernard RIGAUD



ANNEXE

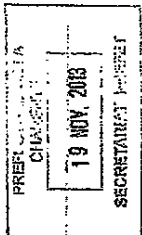
	Montant AP	CP2014	CP2015	CP 2016	CP 2017
PPRT Anthargaz 6000-003	110 000	30 000	30 000	30 000	20 000



MLC /

1 de +

copie d'usage  
sempret



PREFECTURE DE LA CHARENTE  
A l'attention de Monsieur S. PEREZ  
7-9, rue de la Préfecture  
CS 92301  
16023 ANGOULEME

Courbevoie, le 14 novembre 2013

→ CR : S P comme  
DOLFE  
DNY

Monsieur le Préfet,

Nous reconnaissons réception de votre courrier en date du 24 octobre 2013 concernant une convention de financement des mesures foncières relatives au PPRT de Gimoux.

Notre exercice comptable courant sur la période du 1er octobre au 30 septembre de chaque année, nous vous confirmons par la présente que nous prévoyons cette dépense à compter du 1er octobre 2014.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations respectueuses.

Serge MOISAN  
Directeur Logistique et Technique

SIP C  
ADON  
14/11/13



Les Remarques : 3, Place de Saenné - 92081 Paris 15 Cedex 08 - Tél. : 01 41 86 70 00 - Fax : 01 41 86 72 00  
www.anargaz.fr - 3455 anargaz  
Société anonyme au capital de 1 025 319 € - Siège social : Les Remarques - 3, Place de Saenné - 92080 Courbevoie - CP 245 538 J - 377 184 003 RCS Nanterre



PREFET DE LA CHARENTE

Préfecture  
Secrétariat Général  
Direction des Relations avec les Collectivités Locales  
Bureau de l'Utilité Publique et des Transferts Environnementaux

ARRETE PREFECTORAL n° 2014433 - 000 4  
portant engagement de l'Etat au financement  
des mesures foncières du Plan de Prévention des  
Risques Technologiques (PPRT) du site Anargaz de Gimoux et Merpins

Le Préfet de la Charente  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L515-16 et L515-19,  
Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012 approuvant le PPRT de la société Anargaz de  
Gimoux et de Merpins,

Considérant que le PPRT de la société Anargaz de Gimoux et Merpins prévoit la mise en  
œuvre de mesures foncières dans l'objectif de soustraire des populations exposées à des  
risques importants d'accident à caractère rapide présentant un danger grave et très grave pour  
la vie humaine,

Considérant qu'aucune convention de financement de ces mesures foncières, prévue à l'article  
L515-19 du Code de l'environnement, n'a été signée dans un délai de douze mois suivant  
l'approbation du PPRT,

Considérant que la répartition des contributions par défaut, prévue à l'article L515-19 du  
Code de l'environnement, est entrée en vigueur le 10 décembre 2013,

Considérant qu'une partie de ce financement revient à l'Etat,

66

Considérant qu'il y a lieu d'acter aux financeurs désignés par l'article L515-19 l'entrée en vigueur de ce financement par défaut,

Considérant que des courtiers actant la mise en place de ce financement par défaut ont été adressés aux autres financeurs que l'Etat,

Considérant la nécessité pour faciliter le transfert des crédits correspondants d'acter l'engagement de l'Etat au financement de ces mesures foncières par vote d'arrêté préfectoral;

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> :** Définition des biens situés dans les secteurs de mesures foncières

Les biens situés dans les secteurs de mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimieux et Merpins sont les biens qui figurent dans le tableau suivant. Il s'agit soit :

- 1) de biens en secteur où l'expropriation peut être déclarée d'utilité publique ;
- 2) de biens en secteur de délaissement ;

propriétaire présumé	mesures foncières E = expropriation D = délaissement	adresse propriétaire présupposé	section et cote de parcelles de l'immeuble	commune siège de l'immeuble	adresse de l'immeuble
M. et Mme ALLARD Francis	E	La Doretière 16100 GIMIEUX	ZA 137	GIMIEUX	La Doretière 16100 GIMIEUX
M. et Mme BORDAS Gérard	E	803, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 101	MERPINS	803, avenue des ponts 16100 MERPINS
M. et Mme ESTRADE Guy	E	17, rue de Biellegie 17100 SAINTES	ZH 100	MERPINS	17, rue des ponts 16100 MERPINS
M. et Mme MIGNANT Xavier	E	735, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 99	MERPINS	735, avenue des Ponts 16100 MERPINS
M. et Mme GONZALEZ Christian	E	703, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 98	MERPINS	703, avenue des Ponts 16100 MERPINS
M. et Mme CHAUSSE Stéphane	E	681, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 97	MERPINS	681, avenue des Ponts 16100 MERPINS
CUMA	D	La Frenade	ZE 146	MERPINS	La Frenade

Ces biens sont situés soit sur le territoire de la commune de Gimieux, soit sur celui de la commune de Merpins.

**Article 2 :** Coût global estimé des mesures foncières

Le coût global des mesures foncières, estimé sur la base des évaluations de France Domaine, pour les biens cités à l'article 1 est de 1 300 000 €. Ce coût tient compte des dépenses ultérieures liées à la limitation des accès et à la démolition éventuelle de ces biens dont le financement est également prévu à l'article L. 515-19 du Code de l'environnement ainsi que des frais de mutation et de démantèlement ités au départ des occupants actuels.

**Article 3 :** Définition des participations de chaque contributeur

La participation de chacun des contributeurs au financement des mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimieux et Merpins, établie en application des dispositions de l'article L515-19 du Code de l'environnement, est la suivante :

contributeurs	taux de participation	Contribution estimée et arrondie en euros
État	33,33 %	433.350
Antargaz	33,33 %	433.350
Communauté de communes de Cognac	20,49 %	266.450
Conseil Général	8,46 %	109.950
Conseil Régional	4,28 %	56.900
Total		1.300.000

Le taux de participation de chaque contributeur est calculé suivant les dispositions de l'article L515-19 du Code de l'environnement : 1/3 du montant estimé pour l'Etat, 1/3 pour Antargaz et 1/3 pour les collectivités au prorata pour chacune d'elle de la CET perçue en 2012 année d'approbation du PPRT :

Communauté de communes de Cognac	61,49 %
Conseil Général	25,37 %
Conseil Régional	13,14 %
Total	100 %

Le montant estimé de la participation de l'Etat par commune, réparti au prorata des dépenses prévues pour ces communes, est le suivant :

- Gimieux : 77 000 euros
- Merpins : 356 350 euros



**Article 8**

Le secrétaire général de la préfecture de Charente et les maires des communes de Merpins et de Gimoux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la bonne exécution du présent arrêté.

ANGOULEME, le 13 MAI 2016  
Pour le Préfet,  
Le secrétaire général



Frédéric PAPET

**Article 4 : Modalités de financement de la part État**

La participation de l'Etat au financement des mesures foncières du PPRF de Antargaz à Gimoux et Merpins est imputée sur les crédits du Programme 181 « Prévention des risques », Action 1 « Prévention des risques technologiques et des pollutions ». Sous action 17 « Prévention des risques technologiques PPRF » « centre financier 0181-POIT-TD16 ».

Le présent arrêté porte engagement de l'Etat au financement des mesures foncières du PPRF de Antargaz à Gimoux et Merpins à hauteur de la part indiquée à l'article 3. Toute modification de la part indiquée à l'article 3 fera l'objet d'un arrêté modificatif.

Les versements seront effectués sur le compte de la commune de Merpins ou de Gimoux suivant la localisation du bâtiment exproprié ou délaissé et suivant les références bancaires indiquées par ces communes lors du premier versement.

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de Charente.

Le comptable assignataire est le directeur départemental des finances publiques de Charente-Maritime.

**Article 5 : Modalités de versement de la part Etat aux communes de Merpins et de Gimoux pour le financement des mesures foncières**

Les mesures foncières sont menées au profit des communes de Merpins et de Gimoux qui sont chargées d'indemniser les propriétaires concernés.

Pour chaque bien exproprié ou délaissé, la commune concernée transmet au préfet une copie de la décision définitive fixant selon le cas au fur et à mesure de leur réalisation le montant de l'indemnité ou de l'acte authentique de cession amiable, des frais de mutation, des commandes passées à l'entreprise chargée de réaliser le démantèlement des occupants, ou des travaux de démolition.

Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la copie de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de l'acte authentique de cession amiable, des frais de mutation, des commandes passées à l'entreprise chargée de réaliser le démantèlement des occupants, ou des travaux de démolition, l'Etat procède au versement à la commune concernée de la part Etat telle que définie à l'article 3.

Les justificatifs des versements de la commune concernée aux propriétaires, au notaire, aux entreprises concernées sont adressés au préfet par la commune concernée dans les meilleurs délais.

**Article 6 : Recours**

Les recours dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou pour les personnes auxquelles il sera notifié, à compter de sa notification.

**Article 7 : Ampliation**

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à la commune de Merpins, à la commune de Gimoux, à la communauté de communes du Grand Cognac, à la société Antargaz, au Conseil Général de Charente et au Conseil Régional de Poitou-Charentes.

Annexe 3



PREFET DE LA CHARENTE

Direction départementale des territoires  
Service eau, environnement, risques

Arrêté n° 2014.279-0008  
portant déclaration d'utilité publique l'acquisition nécessaire des biens soumis à des risques technologiques importants présentant un danger très grave pour la vie humaine situés sur le territoire de la commune de MERPINS

Le Préfet de la Charente,  
Chevalier de la légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du mérite

VU l'article L.515-16 III du code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-1, L.211-1, L.230- et L.300-2 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques de la société ANTARGAZ sur les communes de Gineux et de Merpins ;

Vu la délibération du 9 décembre 2013 du conseil municipal de la commune de Merpins, sollicitant une déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation de biens situés sur cette commune soumis à des risques importants d'accident présentant un danger très grave pour la vie humaine en application de l'article L.515-16 du code de l'environnement,

Vu la décision du 4 décembre 2013 par laquelle le présidente du tribunal administratif de Poitiers a désigné Monsieur Jean-Jacques PLAT comme commissaire enquêteur chargé de mener la procédure d'enquête publique s'inscrivant dans le cadre de ladite procédure d'expropriation ;

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire produit par la commune de Merpins et constitué conformément au code l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Toutte correspondance doit être adressée à M. le Préfet de la Charente  
Adresse postale : 7, 9 rue de la préfecture  
CS 92301  
16023 ANGOULEME CEDEX  
Téléphone : 05 49 97 61 00 - Site web : www.charente.gouv.fr  
Horaires d'ouverture : de 9h30 à 13h50 - Site internet : www.charente.gouv.fr

1 / 3

Vu l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2013 prescrivant l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique pour l'expropriation et à la décision de cessibilité de l'immeuble concerné sur la commune de Merpins ;

Vu le plan parcellaire de l'immeuble à exproprier sur la commune de Merpins ;

Vu l'identité des propriétaires telles qu'elles sont connues d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par la commune de Merpins, expropriante ;

Vu le déroulement du 14 janvier 2014 au 30 janvier 2014 de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire et le rapport établi par le commissaire enquêteur et ses conclusions favorables ;

Considérant que le plan de prévention des risques technologiques de la société ANTARGAZ, tel qu'il a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2012, a délimité des zones où ces risques présentent des dangers très graves pour la vie humaine et tendent nécessaires un délaissement ou une expropriation des bâtiments qui y sont situés ;

Considérant qu'une telle zone a été délimitée sur le territoire de la commune de Merpins ;

Considérant que l'acquisition du bien dont l'emprise a été soumise à l'enquête parcellaire est nécessaire à la préservation de la sécurité des personnes qui y résident ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Charente ;

ARRÊTÉ

Article 1er : sont déclarées d'utilité publique l'acquisition des parcelles cadastrées section ZH n° 0097, ZH n° 0098, ZH n° 0099, ZH n° 0100 et ZH n° 0101 nécessaires à la mise en place, sur le territoire de la commune de Merpins, du plan de prévention des risques technologiques approuvé par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2012 susvisé.

Article 2 : En conséquence, la commune de Merpins est autorisée à acquérir ces biens immobiliers et droits réels immobiliers soit par voie d'expropriation, soit à l'amiable.

Article 3 : L'expropriation, éventuellement nécessaire, devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la date d'affichage du présent arrêté.

Article 4 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Une copie sera affichée en mairie pendant deux mois et tenue à la disposition du public en préfecture et sur le site internet de la préfecture pendant un an.

De plus, à la demande du préfet, un avis sera inséré, en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Ces parutions auront lieu dans "Charente Libre" et "Sud-Ouest".

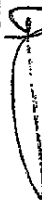
2/3

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie auprès du tribunal administratif de Poitiers.

Article 6 : Le secrétaire général de la préfecture de Charente, le sous-préfet de Cognac, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur départemental des territoires, le maire de la commune de Merpins, le président de la communauté de communes de Cognac sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

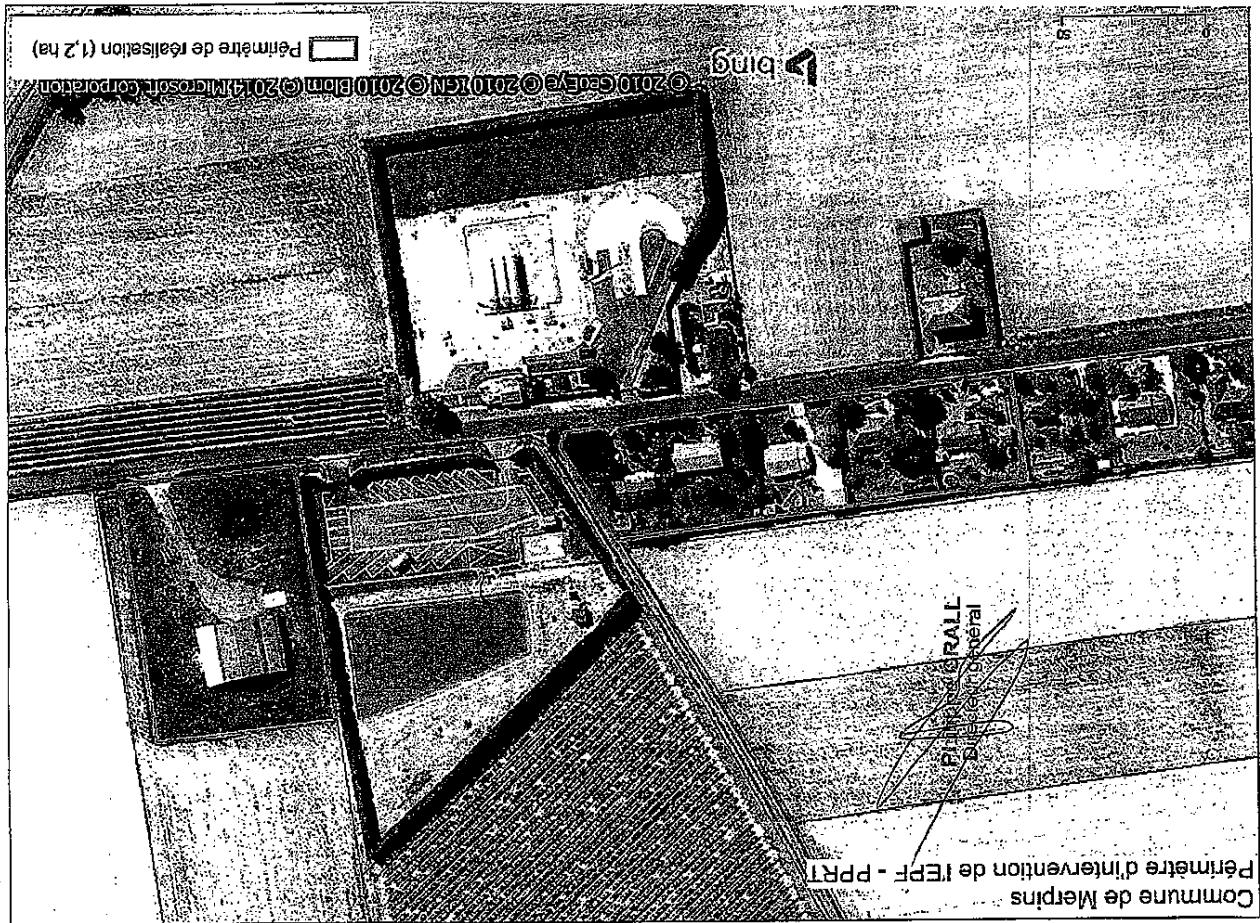
Fait à Angoulême, le 6 OCT. 2014

Pour le Préfet, et par délégation  
Le Secrétaire Général,



Lucien GIUDICELLI

Annexe 4





Commune de Merpins  
Périmètre d'intervention de l'EPF - PPRT

P. FORT GRALL  
Directeur général

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

□ Périmètre de réalisation (1,2 ha)



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-017

CA 2017-33 Avenant n°2 à la convention 16-14-054  
relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le  
PPRT entre la commune de Gimeux et l'EPF (16)

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- 33

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention 16-14-054 relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le PPRT entre la commune de Gimeux et l'EPF (16)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu la convention opérationnelle n°16-14-054 signée le 09 février 2015, entre la commune de Gimeux et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 17 septembre 2015,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°16-14-054, entre la commune de Gimeux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16),

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- 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 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF.

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention 16-14-054 relative à la maîtrise foncière du périmètre identifié par le PPRT entre la commune de Gimeux et l'EPF (16)**

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n°16-14-054 signée le 09 février 2015, entre la commune de Gimeux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, ainsi que l'avenant n°1 signé le 17 septembre 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** PPRT

**-Signature initiale :** 9 février 2015

**-Durée :** 31/12/2019

**-Montant maximal :** 231.000,00 €

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société ANTARGAZ a été approuvé par un arrêté de Madame la Préfète de La Charente le 10 décembre 2012. Le PPRT prévoit des mesures foncières destinées à réduire le nombre de personnes susceptibles d'être exposées aux risques les plus importants en cas d'accident intervenant sur le site de l'entreprise.

A la demande des communes concernées de Merpins et de Gimeux, le PPRT a été déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 6 octobre 2014. La mise en œuvre des mesures foncières prévues dans le cadre de cette procédure a été confiée à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes par une convention signée avec les communes de Gimeux et Merpins le 9 février 2015.

Dans le cadre de la procédure et suite à la saisine du juge de l'expropriation en l'absence d'accord des propriétaires sur les mémoires valant offre transmis, le transport sur les lieux a eu lieu le 20 octobre dernier. Suite à l'audience qui s'est déroulée le 15 décembre 2016 au tribunal de grande instance d'Angoulême, les jugements de fixation des indemnités ont été rendus le 20 janvier dernier. Une seule propriété sur les six concernés par la procédure a été acquise à l'amiable pour un montant de 118 700€ (dont 11 700€ d'indemnités de remploi).

La mise en œuvre des mesures foncières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité en 2015 un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés. Il est alors apparu que le nouvel avis était inférieur à celui rendu en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France Domaine ne peut pas intervenir sur la base de l'avis initial. A ce titre, un premier avenant aux conventions avec les communes de Merpins et de Gimeux avait été signé en septembre 2015. Les conseils municipaux des communes de Merpins et de Gimeux avaient également délibéré afin d'autoriser l'EPF à passer outre l'avis France Domaine rendu en 2012.

L'engagement financier inscrit dans la convention initiale s'appuie sur les évaluations des propriétés rendues par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012. Or, les indemnités inscrites dans les jugements rendus par le juge de l'expropriation le 20 janvier s'avère supérieur à ces montants inscrits dans les évaluations de France Domaine.

A ce titre, afin de tenir compte des indemnités à verser à l'ensemble des expropriés dans le cadre de la procédure d'expropriation et des travaux de démolition qui devront ensuite être engagés, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier**

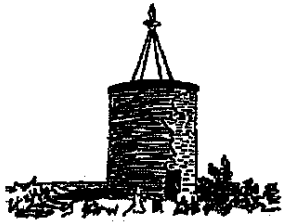
**-Montant : 450.000,00 €**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres : inchangés**



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



COMMUNE DE GIMEUX



établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine

**AVENANT N°2  
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE  
N° CP 16 - 14 - 054  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES  
DU PÉRIMÈTRE IDENTIFIÉ  
PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

**ENTRE  
LA COMMUNE DE GIMEUX**

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

**Entre**

**La Commune de Gimeux**, dont le siège est – 1 rue Saint Jacques de Compostelle - 16130 GIMEUX – représentée par son maire, Madame Chantal NADEAU, autorisée 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 Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société ANTARGAZ a été approuvé par un arrêté de Madame la Préfète de La Charente le 10 décembre 2012. Le PPRT prévoit des mesures foncières destinées à réduire le nombre de personnes susceptibles d'être exposées aux risques les plus importants en cas d'accident intervenant sur le site de l'entreprise.

A la demande des communes concernées de Merpins et de Gimeux, le PPRT a été déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 6 octobre 2014. La mise en œuvre des mesures foncières prévues dans le cadre de cette procédure a été confiée à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes par une convention signée avec les communes de Gimeux et Merpins le 9 février 2015.

Dans le cadre de la procédure et suite à la saisine du juge de l'expropriation en l'absence d'accord des propriétaires sur les mémoires valant offre transmis, le transport sur les lieux a eu lieu le 20 octobre dernier. Suite à l'audience qui s'est déroulée le 15 décembre 2016 au tribunal de grande instance d'Angoulême, les jugements de fixation des indemnités ont été rendus le 20 janvier dernier. Une seule propriété sur les six concernés par la procédure a été acquise à l'amiable pour un montant de 118 700€ (dont 11 700€ d'indemnités de remplacement).

La mise en œuvre des mesures foncières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité en 2015 un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés. Il est alors apparu que le nouvel avis était inférieur à celui rendu en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France Domaine ne peut pas intervenir sur la base de l'avis initial. A ce titre, un premier avenant aux conventions avec les communes de Merpins et de Gimeux avait été signé en septembre 2015. Les conseils municipaux des communes de Merpins et de Gimeux avaient également délibéré afin d'autoriser l'EPF à passer outre l'avis France Domaine rendu en 2012.

L'engagement financier inscrit dans la convention initiale s'appuie sur les évaluations des propriétés rendues par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012. Or, les indemnités inscrites dans les jugements rendus par le juge de l'expropriation le 20 janvier s'avèrent supérieures à ces montants inscrits dans les évaluations de France Domaine.

A ce titre, afin de tenir compte des indemnités à verser à l'ensemble des expropriés dans le cadre de la procédure d'expropriation et des travaux de démolition qui devront ensuite être engagés, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier.

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

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

*L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 450 000€ (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix de revente fixé à l'article 9.

Les autres dispositions de la convention CP 16-14-054 demeurent inchangées.

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

La Commune de Gimeux  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

**Chantal NADEAU**

**Philippe GRALL**

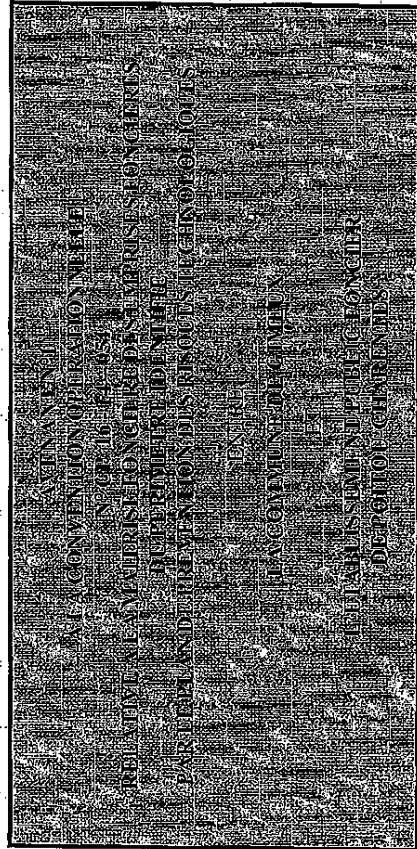
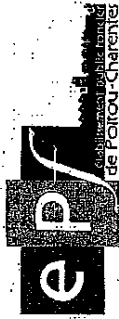
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**  
n° 2017/ ..... en date du

Annexe n°1 : Convention Opérationnelle N° CP 16 - 14 – 054

Annexe n°2 : Avenant n°2 à La Convention Opérationnelle N° CP 16 - 14 – 054

Avenant n°2 Convention opérationnelle EPF – PPRT Gimeux n° CP – 16 – 14 - 054  
Mai 2017

Avenant n°2 Convention opérationnelle EPF – PPRT Gimeux n° CP – 16 – 14 - 054  
Mai 2017



Entre

La Commune de Gimeux, dont le siège est - 1 rue Saint Jacques de Compostelle - 16130 GIMEUX - représentée par son maire, Madame Charant NADEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 08 septembre 2015, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 Comtable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2015-39 en date du 16 juin 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une part,

d'autre part.

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPRT de la société Anargaz, la commune de Gimeux et l'EPF de Poitou-Charentes (EPF) ont signé le 9 février dernier, une convention-projet confiant à ce dernier une mission de portage foncier et de remise en état des parcelles situées dans le périmètre d'intervention (annexe n°1). A l'issue de la procédure et de la conduite des démolitions par l'EPF, les biens seront remis en terres agricoles.

La mise en œuvre des mesures financières prévues s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Le tableau général des contributions financières estimées s'appuie sur une évaluation des biens par le service de France-Domaine réalisée en janvier 2012.

Afin de conduire à bien sa mission, en application des dispositions du PPI et des articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF a sollicité un avis actualisé de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la valeur vénale des biens concernés.

Il apparaît que le nouvel avis est inférieur à celui rendu en 2012. Aussi, en l'état actuel de la réglementation et des principes de son fonctionnement, l'EPF qui n'est pas en mesure d'acquiescer à un montant supérieur à celui mentionné dans l'avis de France-Domaine ne peut pas intervenir sur la base de l'avis initial.

Compte tenu du contexte particulier de ce dossier et à la demande de Monsieur le Préfet de la Charente, il convient de modifier l'article 5 de la convention, afin de rendre possible l'intervention par l'EPF des biens sur la base de l'avis rendu en 2012.

Le présent avenant a pour objectif de réécrire l'article 5 de la convention.

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

### ARTICLE 1. — RÉÉCRITURE DE L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION INITIALE

L'article 5 « L'ACQUISITION FONCIÈRE » est ainsi rédigé

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

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 ne pouvant pas dépasser l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

En outre, compte tenu du contexte particulier de ce dossier exposé en préambule, de la demande de Monsieur le Préfet de La Charente et sous réserve d'une délibération de la collectivité précisée, motivée et acceptée par le contrôle de la légalité, exceptionnellement et dans le respect des procédures propres à l'EPF, ce dernier pourra acquiescer les biens en dérogeant à l'avis rendu par France-Domaine en 2012 dans la limite maximum de l'avis rendu en 2012

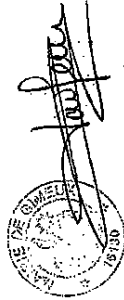
Dans le cadre de la convention, l'EPF s'engage à transmettre à la collectivité les attestations notariées ou les décisions judiciaires des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Les biens bâtis ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Si nécessaire, la mise en sécurité ou la limitation des accès de ces mêmes biens sera réalisée par l'EPF avant leur démolition.

La collectivité mettra tous les moyens en œuvre, dans la mesure du possible, le cas échéant, pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2 de la convention initiale et visés par les articles L14-1 à L14-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, dès lors que ce relèvement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la convention.

Fait à Poitiers le 17/9/2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune de Gimeux  
représentée par son Maire



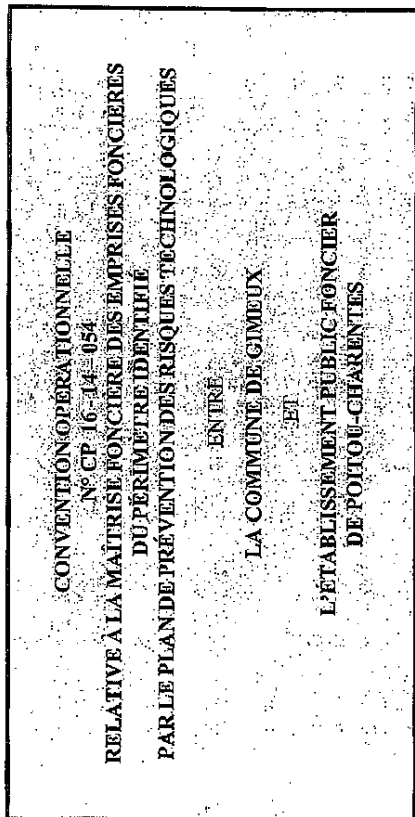
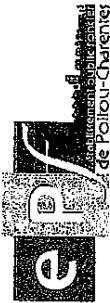
Chantal NADEAU

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

Philippe GRASSE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014027 en date du 17/09/2015 2015

Annexe n°1 : Convention initiale



Entre

La Commune de Gimeux, dont le siège est - 1 rue Saint Jacques de Compostelle - 16130 GIMEUX - représentée par son maire, Madame Chantal NADEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 09 décembre 2014,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cornétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70422 - 86011 POUILLEY Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-120 en date du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

CN 16

## PRÉAMBULE

### La Commune de Gimeux

Gimeux est une commune de près de 750 habitants située à l'ouest du département de la Charente à 7 km au sud-ouest de Cognac au cœur de l'appellation viticole « Grande Champagne ».

La société Antargaz, implantée depuis 1970 sur le territoire de la commune de Gimeux, est spécialisée dans le stockage de gaz de pétrole liquéfié (GPL), avec notamment trois réservoirs aériens de stockage de propane de 150 m<sup>3</sup> chacun.

Après études et enquête publique, cette activité de stockage qui présente des dangers liés à deux types d'aléas (aléa thermique et aléa de surpression) a conduit Madame la Préfète de La Charente à signer, le 10 décembre 2012, l'arrêté d'approbation du PPRT de la société Antargaz sur les communes de Gimeux et de Mérpins (annexe n°1).

Ce plan comprend notamment une zone d'interdiction stricte à l'intérieur de laquelle se situent les secteurs de mesures foncières suivants :

- deux secteurs d'expropriation dénommés Ex1 et Ex2 et respectivement implantés sur les communes de Mérpins et de Gimeux,
- un secteur de délaissement dénommé De1, implanté sur la commune de Mérpins.

En vertu de l'article L. 515-16 du Code de l'Environnement, la commune de Gimeux sollicite l'intervention de l'EPF, identifié pour être le cas échéant un opérateur foncier accompagnant les dispositifs de PPRT, pour qu'il procède à la maîtrise foncière et à la remise en état des parcelles situées dans ce périmètre d'interdiction. A l'issue de la procédure et de la conduite des démolitions par l'EPF, les biens seront remis en terres agricoles.

La mise en œuvre de ces mesures foncières s'inscrit dans le cadre du financement par défaut mis en place conformément à l'article L515-19 du code de l'environnement. Les engagements des cofinanciers figurent en annexe 2 (à noter que l'arrêté d'engagement financier de l'Etat comprend le tableau général des contributions financières estimées).

Ce financement par défaut identifiera l'EPF comme étant le destinataire des financements au titre d'opérateur foncier en charge des mesures foncières du PPRT de la société Antargaz.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF, notamment pour la protection contre les risques technologiques. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

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

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

2 CN

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fondations 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 CMA La Rochelle de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la collectivité dans la mise en œuvre des mesures foncières sur le périmètre de l'expropriation du PPRT « Antargaz » répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI, incluant une analyse éventuelle sur les perspectives de cession et de reconversion des terrains concernés.

Concussion opérationnelle EPF - PPRT Gimeux n° CI - 16 - 14 - 054  
Janvier 2015

3  
aw

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

### CHAPITRE 1. - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

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

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prendra 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 et tout particulièrement dans la mise en œuvre notamment des « mesures foncières » prévues sur le périmètre d'interdiction du PPRT Antargaz.
- ♦ 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.

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

- ♦ Réalisation d'études foncières et de préféabilité en vue de la cession ;
- ♦ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, 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
- ♦ Entassement des contributions financières des cofinanciers 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 Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, elles s'engagent à les reverser dès perception à l'EPF.

Il est précisé que l'acquisition de la parcelle cadastrée ZA n° 137 a été déclarée d'utilité publique le 6 octobre 2014 (annexe n°3). Dans le cas où la finalisation de la maîtrise foncière devrait éventuellement nécessiter le recours à l'expropriation, l'EPF devra être le bénéficiaire de l'arrêt de cessibilité, en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure.

#### ARTICLE 2. - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'EPF intervient en acquisition sur les périmètres d'interdiction (EX1 et EX2 et De1) défini par le PPRT (annexe n°4).

Concussion opérationnelle EPF - PPRT Gimeux n° CI - 16 - 14 - 054  
Janvier 2015

aw



#### ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

##### 4.1 - Entrée en application de la convention

La présente convention signée n'entrera en application qu'après la mise en place effective du financement du PPRT de la société Antargaz désignant l'EPF comme étant le bénéficiaire des mesures foncières :

- un arrêté rectificatif portant engagement financier de l'Etat désignant l'EPF,
- courriers adressés aux autres financeurs par la Préfecture désignant l'EPF en réponse aux accords déjà donnés par ceux-ci (annexes n°2).

##### 4.2 - Durée de la convention

La convention est échu au 31 décembre 2019.

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

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 9.2 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.

##### 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, commun avec celui de la commune de Merpins, se réunira selon les besoins et préférentiellement une fois par an regroupant, les deux communes, l'EPF et les représentants de l'Etat responsable du PPRT, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par les maires et le Directeur Général de l'EPF, en présence du sous-préfet de Cognac, ou leurs représentants.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par les collectivités ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

##### 4.3 - Bilan annuel de l'intervention

Convention opérationnelle EPF – PPRT Coteaux n° CP – 16 – 14 – 054  
Janvier 2015

ON

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

- L'acquisition se fait à un prix ne pouvant pas être supérieur à l'estimation des domaines ou au prix fixé par le Juge de l'expropriation. Dans le cas du droit de délaissement, il suivra la procédure réglementaire. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants.
- Sauf avis contraire, l'EPF se chargera de la libération des biens et appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) pour donner congés aux occupants et libérer les biens de toute occupation dans le meilleur délai.
- Pour la gestion, dans l'attente de leur démolition, les biens acquis sont mis à disposition de la Collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier, pour la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant.
- L'EPF procède aux travaux de sécurisation, de fermeture des sites, de gestion des réseaux et de démolition des biens.
- Pour la cession, la norme est la revente à la Collectivité. Elle s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention.  
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 éventuelles études) duquel l'ensemble des financements perçus par l'EPF au titre du PPRT sont déduits.  
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Éventuellement une analyse des perspectives et des modalités de reconversion en vue de la cession pourra être conduite sur le secteur.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS HORS TAXES (231 000 € HT).

Ce coût comprend une estimation des éléments suivants :

- valeur vénale des biens établie par France Domaine en juin 2011 (immeuble en délaissement) et en janvier 2012 (immeubles en expropriation),
- indemnités de emploi,
- indemnités de démantèlement,
- frais notariés,
- frais de démolition.

Il est ici précisé que cette enveloppe maximale a été fixée à partir d'un montant de dépenses estimatif établi à la date d'approbation du PPRT. Si le coût réel des « mesures foncières » venait à évoluer, il sera possible de faire évoluer la convention par avenant.

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix de revente fixé à l'article 9.

Convention opérationnelle EPF – PPRT Coteaux n° CP – 16 – 14 – 054  
Janvier 2015

CV

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par les collectivités reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durées prévues à l'article 4.2.

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 11.

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

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

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

#### 4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

## **CHAPITRE 2 - L'INTERVENTION FONCIÈRE**

### **ARTICLE 5. - 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 collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié ou décision judiciaire des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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 ne pouvant pas dépasser 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 ou les décisions judiciaires des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Les biens bâtis ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale

Convention opérationnelle EPF - PPRT Gimeux n° CP - 16 - 14 - 054  
Janvier 2015

ON

ou d'accident. Si nécessaire, la mise en sécurité ou la limitation des accès de ces mêmes biens sera réalisée par l'EPF avant leur démolition.

La collectivité mettra tous les moyens en œuvre, dans la mesure du possible, cas échéant, pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2 et visés par les articles L.14-1 à L.14-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

### **ARTICLE 6. - LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS**

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

Sur le périmètre défini 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 substitution à la collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par décision judiciaire dans le cadre de l'expropriation.

La collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra éventuellement nécessiter le recours à l'expropriation.

### **ARTICLE 7. - LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS**

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

#### **7.1 - Jouissance et gestion des biens acquis**

##### **7.1.1 - Biens libres de toute occupation**

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - PPRT Gimeux n° CP - 16 - 14 - 054  
Janvier 2015

ON

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 commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques de la collectivité.

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

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

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

#### ARTICLE 8. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant sa date d'expiration et à l'issue de la démolition des bâtiments concernés.

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.

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

#### ARTICLE 9. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

##### 9.1. – Conditions juridiques de la revente

La collectivité rachètera 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.

Convention opérationnelle EPF – PPRT Gimeux n° CP – 16 – 14 – 054  
Janvier 2015

10  
CN

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

#### 7.1.b. – Biens occupés au moment de l'acquisition

##### Gestion des occupations

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

##### Cessation des occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) pour donner congés aux occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans ce cadre, pour permettre de libérer le bien de toute occupation dans le meilleur délai.

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

##### 7.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

##### 7.2. – Assurances

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

##### 7.3. – 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. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires pour préparer cette démolition.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de préparation du foncier et pré-paysage, des mesures de

Convention opérationnelle EPF – PPRT Gimeux n° CP – 16 – 14 – 054  
Janvier 2015

10  
CN

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 se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

### 9.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'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, minoré des participations des co-financeurs ;
- ♦ 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 vente éventuellement supportés par l'EPFF ;
- ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de préparation du foncier pour leur usage futur, ....
- ♦ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;
- ♦ le solde du compte de gestion<sup>(1)</sup> de l'EPFF, du bien objet de la vente

- Recettes : financements liés au PPRT, loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :  
• impôts et taxes  
• assurances, ...

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

Pour le cas où certains éléments de 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 dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'appareillement 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.

### 9.3 - Modalités de calcul du taux d'actualisation

S'agissant d'une opération de reconversion de biens bâtis identifiés au PPRT en zones naturelles ou espaces verts, le taux annuel d'actualisation correspond à l'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 lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité.

Dans le cas contraire, la Collectivité déduira l'EPFF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien, majoré d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

## CHAPITRE 3. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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

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

### ARTICLE 11. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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



PREFET DE LA CHARENTE

Direction départementale des territoires  
Service eau, environnement, risque

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 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

**ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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

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

Fait à POITIERS, le 9 Janvier 2015, en 4 exemplaires originaux

La Commune de Gimeux  
représentée par son Maire

Chantal NADEAU

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

Philippe GRALL

Avis favorable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/97 en date du 29 JANVIER 2015.

Annexe n°1 : Arrêté Préfectoral d'approbation du PPRT

Annexe n° 2 : engagements des cofinanceurs

Annexe n°3 : arrêté de DUP

Annexe n°4 : Périmètre d'intervention

Convention opérationnelle EPF - PPRT Gimeux n° CP - 16 - 14 - 054  
Janvier 2015

Arrêté N° 2015-0005 -  
portant approbation du plan de prévention des risques technologiques  
de la société ANTARGAZ  
sur les communes de Gimeux et de Mérignac

La Préfète de la Charente,  
Officier de la légion d'honneur  
Officier de l'Ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.515-15 à L.515-25, et ses articles R515-39 à R.515-50 relatifs aux plans de prévention des risques technologiques ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-1, L.211-1, L.230- et L.300-2 ;

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

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

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

Vu l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1969 autorisant la société ELP à exploiter un dépôt de gaz combustibles liquéfiés sur le territoire de la commune de Gimeux ;

Vu les arrêtés préfectoraux complémentaires des 28 août 1972, 30 avril 1996, 21 septembre 2004 et 5 juillet 2007 fixant des mesures complémentaires pour l'aménagement et l'exploitation par la société ANTARGAZ ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2010 portant approbation du plan particulier d'intervention (PPI) départemental ANTARGAZ à Gimeux ;

Adresse postale : 7, 9 rue de la préfecture  
CS 92302  
16023 ANGOULÊME CEDEX  
Téléphone : 05 45 97 61 09 - Service vocal : 0 821 80 30 16

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

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

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Charente ;

#### A R R Ê T E

**Article 1er :** Le plan de prévention des risques technologiques de la société ANTARGAZ sur les communes de Gimoux et de Mérpins, joint au présent arrêté, est approuvé.

**Article 2 :** Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. Il est annexé tel qu'approuvé aux documents d'urbanisme en vigueur dans les communes de Gimoux et de Mérpins dans le délai de 3 mois prévu par ce même code.

**Article 3 :** Le plan de prévention des risques technologiques comprend :

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

**Article 4 :** Un exemplaire du présent arrêté est notifié aux personnes et organismes associés définis dans l'article 4 de l'arrêté du 18 décembre 2009.

Un exemplaire pendant une durée d'un mois en mairie de Gimoux et en mairie de Mérpins ainsi qu'un siège de la communauté de communes de Cognac pour y être porté à la connaissance du public.

Mention de cet affichage sera insérée, par les soins de la préfète, dans le journal « La Charente Libre ».

Mention de cet affichage sera insérée, par les soins de la préfète, dans le département.

Un exemplaire du plan approuvé est tenu à la disposition du public à la préfecture, à la mairie de Gimoux et à la mairie de Mérpins ainsi qu'au siège de la communauté de communes de Cognac. Un exemplaire est également consultable sur le site internet de la DREAL Poitou-Charentes: www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr.

CN  
16

Vu l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2009 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement ANTARGAZ sur les communes de Gimoux et de Mérpins ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2011 portant acte de la société ANTARGAZ de la mise à jour de l'étude de dangers de ses installations et lui prescrivant des mesures complémentaires ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 juin 2011 portant prolongation de l'arrêté du 18 décembre 2009 prescrivant le plan de prévention des risques technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral du 14 août 2012 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 20 septembre au 22 octobre 2012 pour l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques de la société ANTARGAZ sur les communes de Gimoux et de Mérpins ;

Vu la circulaire ministérielle du 10 mai 2010 récapitulant les règles méthodologiques applicables aux études de dangers, à l'appréciation de la démarche de réduction du risque à la source et aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) dans les installations classées en application de la loi du 30 juillet 2003 ;

Vu l'étude de dangers fournie par la société ANTARGAZ datée du 22 janvier 2007, complétée les 11 février 2009 et 12 mai 2011 ;

Vu les avis suivants des personnes et organismes associés, à savoir :

- avis favorable :
  - du comité local d'information et de concertation (CLIC) dans sa séance du 9 février 2012,
  - de la commune de Mérpins par délibération du 31 mai 2012,
- diverses observations et remarques :
  - de la société ANTARGAZ par courrier du 22 mai 2012,
  - du département de la Charente par courrier du 25 mai 2012 (avis favorable par délibération hors délai du 6 juillet 2012),
- avis réputés favorables :
  - de la région Poitou-Charentes,
  - de la communauté de communes de Cognac,
  - de la commune de Gimoux (délibération du 26 juin 2012 hors délai),
  - du service départemental d'incendie et de secours de la Charente,
  - de l'association Charente Nature,
  - de l'URPC « Que Choisir » de Charente.

Vu la décision du président du tribunal administratif de Poitiers en date du 24 juillet 2012 portant désignation du commissaire enquêteur ;

Vu le rapport établi par le commissaire enquêteur et ses conclusions favorables au projet en date du 14 novembre 2012 ;

Vu le rapport de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement et de la direction départementale des territoires en date du 6 décembre 2012 ;

Vu les pièces du dossier ;

CN

31 JUL 2014

Direction Régionale de l'Énergie et du Climat  
 Poitou Charentes

Préfecture de la Région Poitou-Charentes  
 20 JUL 2014

Préfecture de la Région Poitou-Charentes  
 Copie M. H. D. (E) → N. H. D. (JL)

Préfecture de la Région Poitou-Charentes  
 Copie M. H. D. (E) → N. H. D. (JL)

Préfecture de la Région Poitou-Charentes  
 Copie M. H. D. (E) → N. H. D. (JL)

31 JUL 2014

COURRIER ARRIVÉ S.M.A.R. (Lape (JL))

Le Président

Madame Christiane BARRET  
 Prénée de la Vienne  
 Préfète de la Région Poitou-Charentes  
 Place Ausitde Briand  
 85000 POITIERS

LA → COPIE  
 POUVOIR MOUL  
 DREAZ

Objet: PPRT Picoly-SDLP

Madame la Préfète,

Politiers, le 23 JUL 2014

EXCEL. ENTIN 12

4 AOUT 2014

COURRIER ARRIVÉ

PO 667

Par courrier du 31 décembre 2013, vous attirerez l'attention de la Région sur la question des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui sont présents ou en cours de prescription pour 5 établissements qui, dès leur mise en œuvre, nécessiteraient des mesures concrètes de réduction du risque et des mesures foncières.

Bien que le principe pollueur-payeur ne soit pas respecté, mais pour ne pas retarder toute action de réduction des risques notamment pour ce qui concerne le PPRT « Picoly-SDLP » de La Rochelle, la Région est disposée à revoir sa position initiale et participer au financement des mesures envisagées.

Sur ce PPRT « Picoly-SDLP » la participation attendue de la Région pourrait se monter à 377.000 € maximum selon le niveau des déblaisements envisagés. La Région limitera donc sa participation à ce niveau maximum; celle-ci sera en réalité engagée sur la base d'un dossier complet du maître d'ouvrage et sera non révisable.

De plus, la Région se garde la possibilité, en fonction de l'évolution législative ou réglementaire, de repositionner sa participation sur ce PPRT.

Je vous prie de croire, Madame la Préfète, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Jean-François MACAIRE

15, rue de Madame Camille - CS 78775 - 85021 Poitiers-Solex  
 Tél. 05 49 55 77 00 - Fax. 05 49 55 77 09 - secretariat.général@er-poitou-charentes.fr  
 poitou-charentes.fr

Article 5: Le présent arrêté peut faire l'objet dans le délai de deux mois à compter de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès de la Préfète de la Charente, soit d'un recours hiérarchique adressé au ministre de l'énergie, du développement durable et de l'énergie.

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

Article 6: Le secrétaire général de la préfecture de Charente, le sous-préfet de Cognac, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur départemental des territoires, les maires des communes de Gimoux et de Mézières, le président de la communauté de communes de Cognac sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Angoulême, le 10 DEC. 2012

La Préfète,

Dominique POINTE-MONTMAYSSON

ON

**GRAND COGNAC COMMUNAUTE DE COMMUNES**

COPIE

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**SEANCE DU MERCREDI 19 FEVRIER 2014**

Nombre de Conseillers :	
en exercice :	53
présents :	50
votants :	50
* Pour :	49
* Contre :	1
* Abstention :	1

Aujourd'hui, mercredi 19 février 2014, à 18 heures 30, en vertu de la convocation du jeudi 13 février 2014, les membres du Conseil de Grand Cognac Communauté de communes se sont réunis au Cognac Yacht Rowing Club, 27 rue Jean Bart à COGNAC, sous la Présidence de Monsieur Robert RICHARD, Président.

**ETAIENT PRESENTS**

**Titulaires**

MM. Michel GOURINCHAS – Daniel BOYER – André PELLETANT – Mme Marie-Paule GUILLON – MM. Lihan JOUSSON – Gilles LE MOINE – Georges RENOU (Vice-présidents) – M. Aziz ALLAM – Mme Annie RESTEROU – MM. Philippe NIFENCKER – Jean-Marie ROUSTEAU – Mme Agnès FORTIN-ROUSTEAU – M. Pierre-Yves BRIAND – Mme Dominique PETIT – M. Eric LAUD – Mme Christel GOMBAUD – MM. Michel DAMY – Jean-Louis ROUQUAYROL – M. Francis PAUMERO – Mmes Pascale GARNIER – Dominique CHARMENSAT – Sylvie MAMET – MM. Patrick BOMPOINT – Bernard CHAMBAUDRY – Claude GUINDET – Mmes Annie-Claude POIRAT – Adjeva KOUAME – M. Gérard JOUANNET – Melle Marianne REYNAUD – M. Jean-François HEROUARD – Mme François MANDEAU – MM. Romuald CARRY – Noël BELLJOT – Mme Chantal NADEAU – MM. Joël BAUDIN – Alain VINET – Gilles BONNET – Mme Danielle GRANET – MM. Christian DECOODT – Didier GOIS – Christian FAYOUX – Alain CHOLLET – Jacques NAUDIN – Bernard GRAVELLE – Jean-Claude TEXIER.

**Suppléants**

M. Simon CLAVURIER suppléant de M. Patrick SEDLACEK – Mme Michélie LE FLOCH suppléante de M. Jean-Marie MASSON – Mme Pascale BELLE suppléante de M. Jean GOMBERT – M. Patrick BOISSEAU suppléant de M. Daniel BAUBIT –

**ETAIENT EXCUSES**

M. Alain RIFFAUD (Vice-président) – MM. Cédric DAGNAUD – Cécile JOUBERT.

Melle Marianne REYNAUD est nommée secrétaire de séance.

**CONTRIBUTION DE GRAND COGNAC AU PPRT D'ANTARGAZ  
DE-GIMEUX-ET-MERVINS**

La loi n°2003-699 du 3 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, et à la réparation des dommages prévoit, dans son article 5, la mise en place de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour des installations susceptibles de créer, par danger d'explosion ou d'émission de produits nocifs, des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement.

...  
CN

Le PPRT du site ANTARGAZ, implanté sur les communes de Gimeux et de Mervins, a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 décembre 2012.

La loi de finances pour l'année 2012 a instauré un dispositif de répartition du financement des mesures foncières (expropriations) en l'absence d'accord entre les parties :

- un tiers pour l'Etat,
- un tiers pour les collectivités au prorata de la CET perçue de l'exploitant.

Le montant total des charges du PPRT, comprenant le coût de la valeur vénale des biens concernés, l'indemnité de réemploi, les frais de déménagement et de démolition, s'élève à 1,3 million d'euros. Au regard des modalités de répartition de ces charges, et en l'absence d'entente entre les parties dans l'année ayant suivi l'approbation du PPRT, son financement s'établit comme suit :

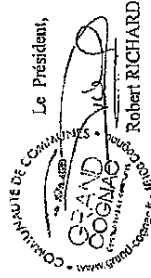
Contributeurs	Taux de perception de la CET	Taux de participation au PPRT	Contribution en euros
Etat		33,33 %	433 350 €
Antargaz		33,33 %	433 350 €
Grand Cognac	61,49 %	20,49 %	266 450 €
Conseil Général	25,37 %	8,46 %	109 950 €
Conseil Régional	13,14 %	4,38 %	56 900 €

Monsieur le Président rappelle que cette participation constitue une dépense obligatoire et que les crédits nécessaires ont été inscrits au budget 2014.

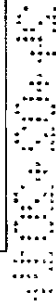
Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré par 49 voix Pour et une voix Contre :

- DECIDE d'approuver le montant de la contribution de Grand Cognac au PPRT d'Antargaz à Gimeux et Mervins pour un montant de 266 450 €,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les documents nécessaires au règlement de cette contribution.

FAIT ET DELIBERE LE JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS  
POUR EXTRAIT CONFORME



Le Président certifie que la présente délibération est conforme de plein droit Transmise au Représentant de l'Etat et publiée à la fois au visa (des E243) et en 3 copies (général des collectivités territoriales)



CN



DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE  
L'ÉQUIPEMENT

Direction des bâtiments et du patrimoine  
Service patrimoine et acquisitions foncières

Bureaux :

38 rue de l'Anagnin

16000 ANGOULÊME

Téléphone : 05 16 09 60 66

Télécopie : 05 16 09 51 80

Angoulême, le **22 JANV. 2014**

Affaire suivie par : Christine JACQUES

Ligne directe : 05 16 09 75 82

Nos tél : C1 2034/4

Vos tél : affaire suivie par Mme CHAUBERT

Monsieur Salvador PEREZ  
Préfet de la Charente  
7, 9 rue de la Préfecture  
CS 92301  
16023 ANGOULÊME CEDEX

Monsieur le Préfet,

Pour faire suite à mon courrier du 19 novembre 2013, j'ai l'honneur de vous faire parvenir une copie de la délibération de l'assemblée générale entérinant la participation du Département au financement des mesures foncières prescrites par le plan de prévention des risques technologiques d'Antargaz.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,

*(Signature)*  
Michaël BOUANT

23 JAN. 2014

BOUANT DU COURRIER

Correspondance à adresser au  
Conseil général - 31 boulevard Emile Roux - 16017 ANGOULÊME Cedex 9  
www.cg16.fr

*(Signature)*  
CN 96

**RÉUNION DU CONSEIL GÉNÉRAL**  
2<sup>ème</sup> séance du vendredi 20 décembre 2013

**DÉLIBÉRATION N° 050-HS**

**DATE DE LA CONVOCATION :** 6 décembre 2013.

**PRÉSIDENT :** M. Michel BOUTANT.

**SECRETÉNAIRE DE SÉANCE :** M. Patrick BERTHAULT.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme Véronique BAUDET - MM. Patrick BERTHAULT - le Dr Jean-Michel BOLVIN - Joël BONIFACE - François BONNEAU - Mme Nicole BONNEFOY - MM. Franck BONNET - Michel BOUTANT - Philippe BOUTY - Guy BRANCHUT - Claude BURLIER - Marc COURJAUD - Jean-Pierre DENIEUX - Gérard DESOJHANT - Jean-Noël DUPRÉ - Jean GOMBERT - Mme Janine GUINANDIE - MM. Didier JOBIT - Jean-Marie JUDGE - Didier LOUIS - André MEURAILLON - Abel MIGNÉ - Jean-Pierre MONTAUBAN - Jacques PERSYN - Mme Christiane PREVOST - MM. Alain RIVIÈRE - Frédéric SARDIN - Jérôme SOURISSEAU et Jean-Paul ZUCCHI.

**ABSENTS EXCUSÉS :** MM. Bernard CHARBONNEAU - David COMET - Jean-François DAURÉ - Mme Jeanne FILLOUX - MM. François LUCAS et Robert RICHARD.

**OBJET DE LA DÉLIBÉRATION :** **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DE LA SOCIÉTÉ ANTARGAZ -**  
Financement des mesures foncières -  
Budget primitif 2014 -

**RAPPORTEUR :** Jean-Noël DUPRÉ.

Adopté.

ACTE :  
- transmis au représentant du Peuple du département de la Charente le **6 JAN 2014**  
- publié au recueil des actes administratifs du département n° 63 le **6 JAN 2014**

*AN*

COMMISSION Modernisation Infrastructures et entretien du patrimoine départemental  
Christine JACQUES  
Fonct. 7-75 82

N° 050  
Action HS

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**  
**DE LA SOCIÉTÉ ANTARGAZ**  
Financement des mesures foncières  
Budget primitif 2014

Le site d'ANTARGAZ, implanté sur le territoire des communes de Gimeux et de Mérpins, est classé SEVESO seuil haut de par son activité consistant en la réception, le stockage et l'expédition de gaz de pétrole liquéfiés (GPL) susceptible de causer des dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Cet établissement est soumis à autorisation avec servitudes et relève à ce titre de la procédure de mise en oeuvre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Le PPRT, soumis à enquête publique organisée du 20 septembre 2012 au 22 octobre 2012, a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2012.

Ce plan définit des zones d'aléas très élevés incluant la mise en oeuvre de mesures foncières destinées à réduire la présence de personnes exposées. Ces mesures comprennent :

- un droit de délabement concernant le bâtiment de la Coopérative d'utilisation de matériels (CUM) permettant à son propriétaire de mettre en demeure la collectivité de procéder à son acquisition ;
- l'expropriation de cinq habitations dans la commune de Mérpins et d'une habitation dans la commune de Gimeux.

Conformément aux dispositions de l'article L.515-19 du Code de l'environnement, une convention de financement des mesures foncières doit être conclue dans un délai d'un an après approbation du PPRT, entre l'Etat, l'exploitant à l'origine du risque et les collectivités territoriales compétentes dès lors qu'elles perçoivent la Contribution Economique Territoriale (CET) dans le périmètre du PPRT.

Dans une situation de blocage ne permettant pas d'envisager une signature de la convention dans le délai imparti, l'article L.515-19 prévoit un dispositif de financement par défaut qui s'établit ainsi qu'il suit :

- un tiers pour l'Etat ;
- un tiers pour les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents au prorata de la contribution économique territoriale qu'ils perçoivent des exploitants des installations à l'origine du risque ;
- un tiers pour les exploitants des installations à l'origine du risque.

Il n'est pas exclu (à la date de rédaction du présent rapport) que la convention à intervenir ne soit pas signée avant le 10 décembre 2013, il est dès lors vraisemblable que cette clé de répartition soit mise en oeuvre à cette date.

Dans ce contexte, le cofinancement des mesures foncières, estimées à 1 300 000 € sur la base des valeurs vénales des biens, des indemnités de rempli, des frais de déménagements et de démolition, serait le suivant :

Contributeurs	Taux de participation de la CET	Taux de participation au PPRT	Contribution en euros
Etat	-	33,33 %	433 350 €
ANTARGAZ	-	33,33 %	433 350 €
CDC du Grand Cognac	61,49 %	20,10 %	266 450 €
Département de la Charente	25,97 %	6,46 %	109 950 €
Région Poitou-Charentes	13,14 %	4,36 %	56 900 €
<b>TOTAL</b>			<b>1 300 000 €</b>

*AN*

Les appels de fonds seront réalisés par les communes expropriantes dès la conclusion de chaque transaction sur la base des dépenses réellement engagées.

Je vous propose d'ouvrir une autorisation de programme à hauteur de 110 000 € sur quatre ans et d'inscrire un crédit de paiement de 30 000 € pour l'année 2014 conformément au phasage défini dans l'annexe jointe.

\*\*\*\*\*

Après en avoir débattu, le Conseil général :

... ouvre une autorisation de programme de 110 000 € sur quatre ans ;  
 ... individualise un crédit de paiement pour un montant de 30 000 €.

Pour le Président et par délégation,  
 Le Directeur général des Services du Département,  
**Bernard RIGAUD**



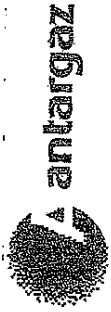
ANNEXE

	Code action	Montant AP	CP2014	CP2015	CP 2016	CP 2017
PPRT Antagaz	6000	110 000	30 000	30 000	30 000	20 000

*Handwritten initials: CN*

*Handwritten initials: R/P*

PREFECTURE DE LA CHARENTE  
19 NOV. 2013  
SECRETARIAT GÉNÉRAL



PREFECTURE DE LA CHARENTE  
A l'attention de Monsieur S. PEREZ  
7-8 rue de la Préfecture  
CS 82304  
76023 ANGOULEME

MLC /  
1 de +  
copie direct  
~~seproef~~

Courtoisville, le 14 novembre 2013

→ CR : SP Comp  
DOLPE  
BNT

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 24 octobre 2013 concernant une convention de financement des mesures foncières relatives au PPRT de Gimeux.

Notre exercice comptable courant sur la période du 1er octobre au 30 septembre de chaque année, nous vous confirmons par la présente que nous prévoyons cette dépense à compter du 1er octobre 2014.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations respectueuses.

Serge MOISAN  
Directeur Légistique et Technique

SP Comp  
DOLPE  
BNT



Les Remédiées - 3, Place de Sève - 92201 Paris 16<sup>e</sup> Défense Cedex - Tél : 01 41 18 70 00 - Fax : 01 41 18 73 00  
www.antargaz.fr - 3015 antargaz  
société anonyme au capital de 3 915 500 € - siège social : Les Remédiées - 3, Place de Sève - 92201 Paris 16<sup>e</sup> Défense - COT 325 531 - 572 126 043 RCS Reims

16 AN



PREFET DE LA CHARENTE

Prefecture  
Secrétariat Général  
Direction des Relations avec les Collectivités Locales  
Bureau de l'Utilité Publique et des Procédures Environnementales

ARRETE PREFECTORAL n° 2014/33-000-1  
portant engagement de l'Etat au financement  
des mesures foncières du Plan de Prévention des  
Risques Technologiques (PPRT) du site Antargaz de Gimeux et Merpins

Le Préfet de la Charente  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L515-16 et L515-19,  
Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012 approuvant le PPRT de la société Antargaz de  
Gimeux et de Merpins,

Considérant que le PPRT de la société Antargaz de Gimeux et Merpins prévoit la mise en  
œuvre de mesures foncières dans l'objectif de soustraire des populations exposées à des  
risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave et très grave pour  
la vie humaine,

Considérant qu'aucune convention de financement de ces mesures foncières, prévue à l'article  
L515-19 du Code de l'environnement, n'a été signée dans un délai de douze mois suivant  
l'approbation du PPRT,

Considérant que la répartition des contributions par défaut, prévue à l'article L515-19 du  
Code de l'environnement, est entrée en vigueur le 10 décembre 2013,

Considérant qu'une partie de ce financement revient à l'Etat,

Considérant qu'il y a lieu d'acter aux financeurs désignés par l'article L515-19 l'entrée en  
vigueur de ce financement par défaut,

Considérant que des courriers adressés la mise en place de ce financement par défaut ont été  
adressés aux autres financeurs que l'Etat,

Considérant la nécessité pour faciliter le transfert des crédits correspondants d'acter  
l'engagement de l'Etat au financement de ces mesures foncières par voie d'arrêté préfectoral;

ARRÊTE

Article 1<sup>er</sup> : Définition des biens situés dans les secteurs de mesures foncières

Les biens situés dans les secteurs de mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et  
Merpins sont les biens qui figurent dans le tableau suivant. Il s'agit soit :

- 1) de biens en secteur où l'expropriation peut être déclarée d'utilité publique ;
- 2) ou de biens en secteur de délaissement ;

propriétaire présumé	mesures foncières E = expropriation D = délaissement	adresse propriétaire présuimé	section cadastre et parcelles de immeubles	commune siège de l'immeuble	adresse de l'immeuble
M. et Mme ALLARD François	E	La Dorédaire 48130. GIMEUX	ZA 187	GIMEUX	La Dorédaire 18130 GIMEUX
M. et Mme BORDAS Gérard	E	803, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 101	MERPINS	803, avenue des Ponts 16100 MERPINS
M. et Mme ESTRABE Guy	E	17, rue de Brelaigne 17100 SAINTE SAINTES	ZH 100	MERPINS	776, avenue des Ponts 16100 MERPINS
M. et Mme MAGNANT Xavier	E	735, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 99	MERPINS	735, avenue des Ponts 16100 MERPINS
M. et Mme GONZALEZ Christian	E	703, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 98	MERPINS	703, avenue des Ponts 16100 MERPINS
M. et Mme CHAUSSE Stéphanie	E	681, avenue des Ponts 16100 MERPINS	ZH 97	MERPINS	681, avenue des Ponts 16100 MERPINS
CUMA	D	La Frenaide	ZE 146	MERPINS	La Frenaide

Ces biens sont situés soit sur le territoire de la commune de Gimeux, soit sur celui de la  
commune de Merpins.

20

16 ON

**Article 2 : Coût global estimé des mesures foncières**

Le coût global des mesures foncières, estimé sur la base des évaluations de France Domaine, pour les biens cités à l'article 1 est de 1 300 000 €. Ce coût tient compte des dépenses ultérieures liées à la limitation des accès et à la démolition éventuelle de ces biens dont le financement est également prévu à l'article L 515-19 du Code de l'environnement ainsi que des frais de mutation et de démenagement liés au départ des occupants actuels.

**Article 3 : Définition des participations de chaque contributeur**

La participation de chacun des contributeurs au financement des mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et Merpins, établie en application des dispositions de l'article L515-19 du Code de l'environnement, est la suivante :

Contributeurs	Taux de participation	Contribution estimée et arrondie en euros
État	33,33 %	433.350
Antargaz	33,33 %	433.350
Communauté de communes de Cognac	20,49 %	266.450
Conseil Général	8,46 %	109.950
Conseil Régional	4,38 %	56.900
Total		1.300.000

Le taux de participation de chaque contributeur est calculé suivant les dispositions de l'article L515-19 du Code de l'environnement : 1/3 du montant estimé pour l'État, 1/3 pour Antargaz et 1/3 pour les collectivités au prorata pour chacune d'elle de la CET perçue en 2012 année d'approbation du PPRT :

Communauté de communes de Cognac	61,49 %
Conseil Général	25,37 %
Conseil Régional	13,14 %
Total	100 %

Le montant estimé de la participation de l'État par communes, réparti au prorata des dépenses prévues pour ces communes, est le suivant :

- Gimeux : 77 000 euros
- Merpins : 356 350 euros

**Article 4 : Modalités de financement de la part État**

La participation de l'État au financement des mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et Merpins est imputée sur les crédits du Programme 181 « Prévention des risques », Action 1 « Prévention des risques technologiques et des pollutions ». Sous action 17 « Prévention des risques technologiques PPRT » « centre financier 0181-POIT-T016 ».

Le présent arrêté porte engagement de l'État au financement des mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et Merpins à hauteur de la part indiquée à l'article 3. Toute modification de la part indiquée à l'article 3 fera l'objet d'un arrêté modificatif.

Les versements seront effectués sur le compte de la commune de Merpins ou de Gimeux suivant la localisation du bâtiment exproprié ou délaissé et suivant les références bancaires indiquées par ces communes lors d'un premier versement.

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de Charente.

Le comptable assignataire est le directeur départemental des finances publiques de Charente-Maintenon.

**Article 5 : Modalités de versement de la part État aux communes de Merpins et de Gimeux pour le financement des mesures foncières**

Les mesures foncières sont menées au profit des communes de Merpins et de Gimeux qui sont chargées d'indemniser les propriétaires concernés.

Pour chaque bien exproprié ou délaissé, la commune concernée transmet au préfet une copie de la décision définitive fixant selon le cas au fur et à mesure de leur réalisation le montant de l'indemnité ou de l'acte authentique de cession amiable, des frais de mutation, des commandes passées à l'entreprise chargée de réaliser le démenagement des occupants, ou des travaux de démolition.

Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la copie de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de l'acte authentique de cession amiable, des frais de mutation, des commandes passées à l'entreprise chargée de réaliser le démenagement des occupants, ou des travaux de démolition, l'État procède au versement à la commune concernée de la part État telle que définie à l'article 3.

Les justificatifs des versements de la commune concernée aux propriétaires, au notaire, aux entreprises concernées sont adressés au préfet par la commune concernée dans les meilleurs délais.

**Article 6 : Recours**

Les recours dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou pour les personnes auxquelles il sera notifié, à compter de sa notification.

**Article 7 : Ampliation**

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à la commune de Merpins, à la commune de Gimeux, à la communauté de communes du Grand Cognac, à la société Antargaz, au Conseil Général de Charente et au Conseil Régional de Poitou-Charentes..

Article 8

Le secrétaire général de la préfecture de Charente et les maires des communes de Merpins et de Gimetix sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la bonne exécution du présent arrêté.

ANGOULEME, le 13 MAI 2014  
Pour le Préfet,  
Le secrétaire général



Frédéric PAPET

si CN



PROJET DE LA CHARENTE

Préfecture
Secrétariat Général
Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Unité Publique et des Pratiques Environnementales

ARRÊTE PREFECTORAL n° 2014/33 - 000 A
portant engagement de l'État au financement
des mesures foncières du Plan de Prévention des
Risques Technologiques (PPRT) du site Antargaz de Gimeux et Méripins

Le Préfet de la Charente
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L515-16 et L515-19,
Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012 approuvant le PPRT de la société Antargaz de
Gimeux et de Méripins,

Considérant que le PPRT de la société Antargaz de Gimeux et Méripins prévoit la mise en
œuvre de mesures foncières dans l'objectif de soustraire des populations exposées à des
risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave et très grave pour
la vie humaine,

Considérant qu'aucune convention de financement de ces mesures foncières, prévue à l'article
L515-19 du Code de l'environnement, n'a été signée dans un délai de douze mois suivant
l'approbation du PPRT,

Considérant que la répartition des contributions par défaut, prévue à l'article L515-19 du
Code de l'environnement, est entrée en vigueur le 10 décembre 2013,

Considérant qu'une partie de ce financement revient à l'État,

Considérant qu'il y a lieu d'acter aux financeurs désignés par l'article L515-19 l'entrée en
vigueur de ce financement par défaut,

Considérant que des courtiers n'ont la mise en place de ce financement par défaut ont été
adressés aux autres financeurs que l'État,

Considérant la nécessité pour faciliter le transfert des crédits correspondants d'acter
l'engagement de l'État au financement de ces mesures foncières par voie d'arrêté préfectoral;

ARRÊTE

Article 1er : Définition des biens situés dans les secteurs de mesures foncières

Les biens situés dans les secteurs de mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et
Méripins sont les biens qui figurent dans le tableau suivant. Il s'agit soit :

- 1) de biens en secteur où l'expropriation peut être déclarée d'utilité publique ;
2) ou de biens en secteur de délaissement ;

Table with 7 columns: propriétaire présumé, mesures foncières (E = expropriation, D = délaissement), adresse cadastrale présumée, section cadastrale (parcelles cadastrales), commune siège de l'immatriculation, adresse de l'immeuble. Rows include M. et Mme ALLARD François, M. et Mme BORDAS Gérard, M. et Mme ESTRADE Guy, M. et Mme MAGNANT Xavier, M. et Mme GONZALEZ Christian, M. et Mme CHAUSSE Stéphane, and CUMA.

Ces biens sont situés soit sur le territoire de la commune de Gimeux, soit sur celui de la
commune de Méripins.

Handwritten initials '3' and '10' in the top right corner.

Handwritten initials '16' and 'CN' in the bottom right corner.



**Article 4 : Modalités de financement de la part État**

La participation de l'État au financement des mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et Merpins est imputée sur les crédits du Programme 181 « Prévention des risques », Action 1 « Prévention des risques technologiques et des pollutions ». Sous action 17 « Prévention des risques technologiques PPRT » « Centre financier 0181-POIT-T016 ».

Le présent arrêté porte engagement de l'État au financement des mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et Merpins à hauteur de la part indiquée à l'article 3. Toute modification de la part indiquée à l'article 3 fera l'objet d'un arrêté modificatif.

Les versements seront effectués sur le compte de la commune de Merpins ou de Gimeux suivant la localisation du bâtiment exproprié ou délaissé et suivant les références bancaires indiquées par ces communes lors du premier versement.

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de Charente.

Le comptable assignataire est le directeur départemental des finances publiques de Charente-Maritime.

**Article 5 : Modalités de versement de la part État aux communes de Merpins et de Gimeux pour le financement des mesures foncières**

Les mesures foncières sont menées au profit des communes de Merpins et de Gimeux qui sont chargées d'indemniser les propriétaires concernés.

Pour chaque bien exproprié ou délaissé, la commune concernée transmet au préfet une copie de la décision définitive fixant selon le cas au fur et à mesure de leur réalisation le montant de l'indemnité ou de l'acte authentique de cession amiable, des frais de mutation, des commandes passées à l'entreprise chargée de réaliser le démantèlement des occupants, ou des travaux de démolition.

Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la copie de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de l'acte authentique de cession amiable, des frais de mutation, des commandes passées à l'entreprise chargée de réaliser le démantèlement des occupants, ou des travaux de démolition, l'État procède au versement à la commune concernée de la part État telle que définie à l'article 3.

Les justificatifs des versements de la commune concernée aux propriétaires, au notaire, aux entreprises concernées sont adressés au préfet par la commune concernée dans les meilleurs délais.

**Article 6 : Recours**

Les recours dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou pour les personnes auxquels il sera notifié, à compter de sa notification.

**Article 7 : Ampliation**

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à la commune de Merpins, à la commune de Gimeux, à la communauté de communes du Grand Cognac, à la société Antargaz au Conseil Général de Charente et au Conseil Régional de Poitou-Charentes.

**Article 2 : Coût global estimé des mesures foncières**

Le coût global des mesures foncières, estimé sur la base des évaluations de France Domaine, pour les biens cités à l'article 1 est de 1 300 000 €. Ce coût tient compte des dépenses ultérieures liées à la limitation des accès et à la démolition éventuelle de ces biens dont le financement est également prévu à l'article L. 515-19 du Code de l'environnement ainsi que des frais de mutation et de démantèlement liés au départ des occupants actuels.

**Article 3 : Définition des participations de chaque contributeur**

La participation de chacun des contributeurs au financement des mesures foncières du PPRT de Antargaz à Gimeux et Merpins, établie en application des dispositions de l'article L515-19 du Code de l'environnement, est la suivante :

Financement PPRT Antargaz à Gimeux et MERPINS		
contributeurs	taux de participation	Contribution estimée et arrondie en euros
État	33,33 %	433.350
Antargaz	33,33 %	433.350
Communauté de communes de Cognac	20,49 %	266.450
Conseil Général	8,46 %	109.950
Conseil Régional	4,38 %	56.900
Total		1.300.000

Le taux de participation de chaque contributeur est calculé suivant les dispositions de l'article L515-19 du Code de l'environnement : 1/3 du montant estimé pour l'Etat, 1/3 pour Antargaz et 1/3 pour les collectivités au prorata pour chacune d'elle de la CET perçue en 2012 année d'approbation du PPRT :

Communauté de communes de Cognac	61,49 %
Conseil Général	25,37 %
Conseil Régional	13,14 %
Total	100 %

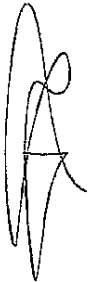
Le montant estimé de la participation de l'Etat par commune, réparti au prorata des dépenses prévues pour ces communes, est le suivant :

- Gimeux : 77 000 euros
- Merpins : 356 350 euros

Article 8

Le secrétaire général de la préfecture de Charente et les maires des communes de Merpins et de Gimeux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la bonne exécution du présent arrêté.

ANGOULEME, le 13 MAI 2014  
Pour le Préfet,  
Le secrétaire général



Prédérine PAIPEY

01  
CN



PRÉFET DE LA CHARENTE

Direction départementale des territoires  
Service : eau, environnement, risques

Arrêté n° 2014279 - 0009  
portant déclaration d'utilité publique l'acquisition nécessaire des biens  
soumis à des risques technologiques importants présentant un danger  
très grave pour la vie humaine situés sur le territoire de la commune de  
GIMEUX

Le Préfet de la Charente,  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du mérite

- VU l'article L 515-16 III du code de l'environnement ;
- VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-1, L.211-1, L.230- et L.300-2 ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques de la société ANTARGAZ sur les communes de Gimeux et de Mespins ;
- VU la délibération du 26 novembre 2013 du conseil municipal de Gimeux sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'expropriation et l'ouverture d'une enquête préalable à la décision de cessibilité des immeubles concernés ;
- VU la décision du 4 décembre 2013 par laquelle la présidente du tribunal administratif de Poitiers a désigné Monsieur Jean-Jacques PIAT comme commissaire enquêteur chargé de mener la procédure d'enquête publique s'inscrivant dans le cadre de ladite procédure d'expropriation ;
- VU le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcelaire produit par la commune de Gimeux, et constitué conformément au code l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Toute correspondance doit être adressée à M. le Préfet de la Charente  
Adresse postale : 7, 9 rue de la préfecture  
CS 92301  
16025 ANGOULÊME CEDEX  
Téléphone : 05 45 37 51 00 - Service vocal : 0 821 08 00 16  
Fax : 05 45 37 51 01 - Site internet : www.charente.gouv.fr

16 CN

- VU l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2013 prescrivant l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique pour l'expropriation et à la décision de cessibilité de l'immeuble concerné sur la commune de Gimeux ;
- VU le plan parcellaire de l'immeuble à exproprier sur la commune de Gimeux ;
- VU l'identité du propriétaire telle qu'elle est connue d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par la commune de Gimeux, expropriante ;
- VU le déroulement du 14 janvier 2014 au 30 janvier 2014 de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcelaire et le rapport établi par le commissaire enquêteur et ses conclusions favorables ;
- Considérant que le plan de prévention des risques technologiques de la société ANTARGAZ, tel qu'il a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2012, a délimité des zones où ces risques présentent des dangers très graves pour la vie humaine et rendent nécessaires un délaissement ou une expropriation des bâtiments qui y sont situés ;
- Considérant qu'une telle zone a été délimitée sur le territoire de la commune de Gimeux ;
- Considérant que l'acquisition du bien dont l'emprise a été soumise à l'enquête parcelaire est nécessaire à la préservation de la sécurité des personnes qui y résident ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Charente ;

A R R Ê T E

- Article 1er : Est déclarée d'utilité publique l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZA, n° 0137 nécessaire à la mise en place, sur le territoire de la commune de Gimeux, du plan de prévention des risques technologiques approuvé par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2012 susvisé.
- Article 2 : En conséquence, la commune de Gimeux est autorisée à acquérir ce bien immobilier et droits réels immobiliers soit par voie d'expropriation, soit à l'amiable.
- Article 3 : L'expropriation, éventuellement nécessaire, devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la date d'affichage du présent arrêté.
- Article 4 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Une copie sera affichée au mairie pendant deux mois et tenue à la disposition du public en préfecture et sur le site internet de la préfecture pendant un an.  
De plus, à la demande du préfet, un avis sera inséré, en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Ces journaux auront lieu dans "Charente Libre" et "Sud-Ouest".

Handwritten signature

Commune de Gimeux  
Périmètre d'intervention de l'EPF - PPRT



Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie auprès du tribunal administratif de Poitiers.

Article 6 : Le secrétaire général de la préfecture de Charente, le sous-préfet de Cognac, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur départemental des territoires, le maire de la commune de Gimeux, le président de la communauté de communes de Cognac sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

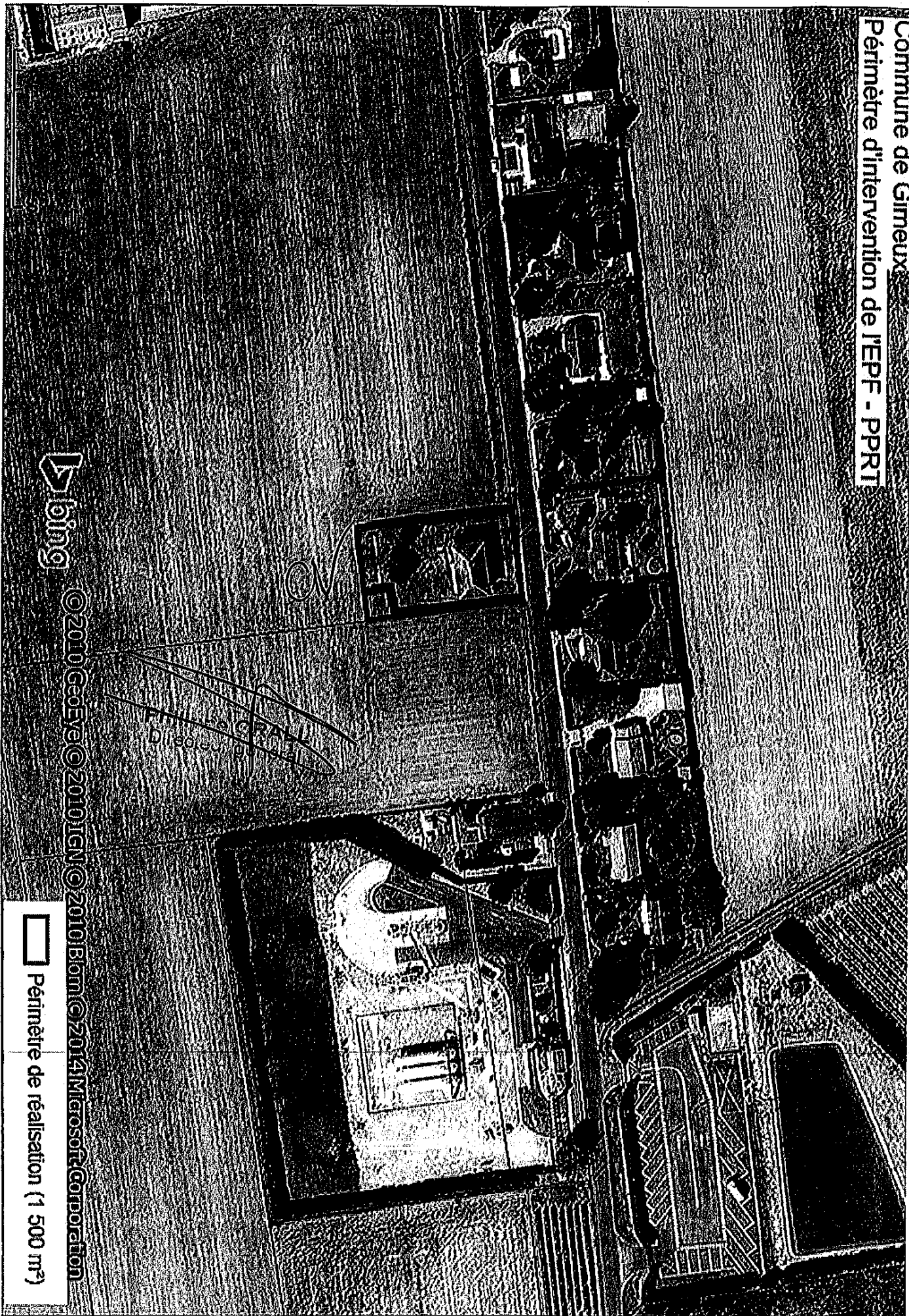
Fait à Angoulême, le 08 OCT, 2014


Pour le Préfet, et par délégation  
Le Secrétaire Général,

  
Lucien GIUDICELLI

ON  
3/3

Commune de Gimeux  
Périmètre d'intervention de l'EPF - PPRT



 Périmètre de réalisation (1 500 m<sup>2</sup>)

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-018

CA 2017-35 Evolution du PPI - destinations comptables  
Et modification de forme sur les avis Domaines

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****Conseil d'Administration**

Séance du mardi 30 mai 2017

**Délibération n° CA-2017- 35****Evolution du PPI - destinations comptables  
Et modification de forme sur les avis Domaines**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-45 en date du 14 juin 2016.

Sur proposition du Directeur Général,  
- APPROUVE la proposition de modification du programme pluriannuel d'interventions

Le Président du conseil d'administration

  
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

**07 JUIN 2017**

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

Le Préfet,

  
Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

**Rapport du Directeur Général**  
**Evolution du PPI - destinations comptables**  
**Et modification de forme sur les avis Domaines**

#### **Description du contexte :**

Le Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF 2014-2018 couvre cinq années de fonctionnement de l'EPF.

Suite à l'audit du CGEFI, il a été demandé à l'EPF d'inscrire dans son PPI les destinations comptables.

Il est parallèlement proposé une modification de forme sur la référence aux avis Domaines suite à l'arrêté du 5 décembre 2016.

#### **Perspectives pluriannuelles - destination comptable et opérations pluriannuelles**

L'EPF intervient en portage foncier pour l'habitat principalement, le développement économique, la protection contre les risques et l'environnement, au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose : dans ses alinéas 3 et 4 :

*" Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions."*

L'EPF est soumis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 aux dispositions du décret "Gestion budgétaire et comptable publique" dit GBCP, n° 2012-1246 du 7 novembre 2012.

Entre autres éléments, est désormais présentée aux administrateurs lors du vote du budget une ventilation des dépenses par destination comptable, qui comprend les quatre objectifs d'intérêt général de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une destination autres (tableau 3 des dépenses par destination).

L'intervention en centres-bourgs relève soit du logement, soit de l'activité économique (pour le commerce notamment), et très rarement de la destination autres lorsqu'aucun de ces deux éléments n'est présent : lorsque plusieurs destinations sont présentes dans la convention, la destination de la convention correspond à la destination majoritaire.



En principe, une présentation analytique dite par opérations pluriannuelles selon un autre axe de regroupement que la destination est présentée (tableau 9). Par exemple en regroupant les conventions en extension ou en renouvellement urbain, ou en diffus/en opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces deux ventilations sont indicatives, elles ne constituent pas des enveloppes budgétaires.

Lors de l'audit CGEFI, il a cependant été recommandé à l'EPF de préciser ses perspectives pluriannuelles selon les destinations, et d'affiner les opérations pluriannuelles.

#### *Destinations comptables*

Les acquisitions pour le logement présentent une certaine régularité, les opérations en renouvellement urbain représentant une part importante de la production désormais.

Les acquisitions pour le développement économique, mais à part donc les extensions urbaines sur lesquelles l'EPF n'a en principe plus vocation à intervenir, sont beaucoup plus difficiles à anticiper, étant fortement produit des situations locales et parfois des stratégies d'un nombre très restreint d'acteurs, et ne relevant pas nécessairement d'une logique de planification comme pour les zones en extension.

De la même façon, l'intervention sur les risques est pour l'instant soumise à l'exercice du droit de délaissement pour la partie la plus importante, le volume d'acquisitions n'est pas assuré.

Les montants engagés sur l'environnement concernent en principe des montants beaucoup plus faibles, suivant en cela le caractère "*subsidaire*" défini par le décret et du fait que cette destination ne bénéficie pas de recettes externes comme le logement et l'activité économique ou de subventions du même montant que les risques.

Il est donc proposé à l'examen des administrateurs le principe d'une variabilité des montants pour l'activité économique et les risques :

- Développement des activités économiques : 10 à 30%
- Risques : 0 à 10%

Le logement varie donc en résultant :

- Logement : 60 à 90%

### Avis Domaines

Le PPI dans son article 8.3.1 comprend les dispositions suivantes :

*"L'EPF respecte le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment son article R.1211-1.*

*En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines, incluant les marges de négociation, dont il sollicite l'avis et si cet avis est rendu dans les délais.*

*Dans des conditions exceptionnelles, le Conseil d'administration peut autoriser des acquisitions de biens au-delà de l'avis de France Domaines. Cette autorisation doit nécessairement identifier précisément les parcelles en question et les prix plafond qui ne seront pas dépassés. Une délibération de la collectivité, motivée et précisant les parcelles et les prix proposés, sera sollicitée. Cette dérogation exceptionnelle n'a vocation à intervenir que dans des cas très spécifiques, par exemple les PPRT, les autres PPR, quelques opérations de requalification urbaine particulièrement difficiles ou des opérations publiques contraignant fortement les propriétaires.*

***Il peut cependant ne pas demander l'avis des domaines lorsque l'acquisition est à un prix inférieur à 75 000 euros, conformément au CG3P qui n'en oblige pas la consultation. Dans ce cas, les acquisitions sont menées dans la limite de ce plafond réglementaire."***

Les articles R1211-1 et 2 du CG3P sont ainsi rédigés :

#### *Article R1211-1*

*Les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article R. 1211-2 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis du directeur départemental des finances publiques lorsqu'ils sont poursuivis par l'Etat et ses établissements publics.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux établissements de crédit ou aux sociétés de financement.*

#### *Article R1211-2*

*Les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article R. 1211-1 comprennent les acquisitions à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété d'immeubles ou partie d'immeubles, d'une valeur totale égale ou supérieure à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du domaine, ainsi que les tranches d'acquisition d'un montant inférieur, mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur.*

L'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, pris en application du R1211-2 du CG3P, a modifié très substantiellement le montant en-deçà duquel la consultation des Domaines n'est pas obligatoire, anciennement de 75 000€ et désormais de 180 000€.

Il est donc nécessaire de modifier le PPI.

Il est proposé pour ne pas avoir à modifier ultérieurement le PPI de faire référence dans le dernier alinéa de l'article 8.3.1 du PPI au seuil fixé par arrêté pris en application du R1211-2 du CG3P.

Il est donc proposé de réécrire le dernier alinéa de l'article 8.3.1 ainsi :

***"Cependant, lorsque la consultation des Domaines n'est pas obligatoire au titre de l'article R1211-2 du CG3P, et notamment lorsque l'acquisition projetée est d'un montant inférieur à celui fixé par l'arrêté du ministre chargé du Domaine pris en application de cet article, l'EPF peut ne pas consulter les Domaines et mener les acquisitions dans la limite de ce plafond réglementaire."***

Le PPI avec les modifications proposées en version apparente est annexé au présent rapport.

JORF n°0288 du 11 décembre 2016  
texte n° 13

## **Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes**

NOR: ECFE1634125A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/12/5/ECFE1634125A/jo/texte>

Le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics,  
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-10 et R. 1311-4 ;  
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles R. 1211-2 et R. 4111-1 ;  
Vu la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, notamment son article 23 ;  
Vu le décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié portant suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et fixant les modalités de consultation du service des domaines, notamment son article 5 ;  
Vu le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article 3,  
Arrête :

### **Article 1**

Les montants prévus au 1° de l'article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales, au 1° du II de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 susvisée, à l'article R. 4111-1 du code général de la propriété des personnes publiques et au 1° de l'article 5 du décret du 14 mars 1986 susvisé sont fixés à 24 000 euros.

### **Article 2**

Les montants prévus au 2° de l'article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales, au 2° du II de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 susvisée, à l'article R. 1211-2 du code général de la propriété des personnes publiques et au 2° de l'article 5 du décret du 14 mars 1986 susvisé sont fixés à 180 000 euros.

### **Article 3**

L'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics est abrogé.

### **Article 4**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2017.

### **Article 5**

Le directeur général des finances publiques est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 5 décembre 2016.

Pour le secrétaire d'Etat et par délégation :

Le directeur général des finances publiques,

B. Parent

# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

## 2014 - 2018

Approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014

A jour de la délibération CA-2016-06 du 14 juin 2016

Version proposée au CA du 30 mai 2017



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes  
2<sup>ème</sup> PPI (2014-2018) – Version modifiée en Conseil d'administration du 14 juin 2016 - version proposée au CA du 30 mai 2017

<b>1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>4</b>
<b>2. SYNTHESE</b>	<b>9</b>
<b>3. PREAMBULE</b>	<b>9</b>
<b>4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'ETAT POUR L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>10</b>
<b>5. LES PROBLEMATIQUES PRINCIPALES DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION</b>	<b>22</b>
5.1 UN BESOIN EN MATIERE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX	22
5.2 LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA REGRESSION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES	24
5.3 LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES	25
5.4 LA PRESERVATION OU LA RECONQUETE DE LA BIODIVERSITE DANS DE PROGRAMMES D'AMENAGEMENTS URBAINS OU PERIURBAINS	26
5.5 LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE, Y COMPRIS EN ZONE URBAINE OU EN CENTRE-BOURGS, LA RESTRUCTURATION DES ZONES EXISTANTES ET DES FRICHES COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES	27
5.6 LA STRUCTURATION DES CENTRES-BOURGS	28
<b>6. LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>29</b>
6.1 UNE ACTION FONCIERE EN COMPLEMENT DE CELLE DES COLLECTIVITES	30
6.2 UN OBJECTIF DE REGULATION DU MARCHÉ FONCIER	31
6.3 L'ECONOMIE D'ESPACE ET LA QUALITE DES PROJETS	32
6.4 L'INSERTION DE L'ACTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE ET DANS LE RESPECT DES COMPETENCES DE CHAQUE COLLECTIVITE	33

<b>6.5 UN PRINCIPE D'EQUITE ET DE SOLIDARITE</b>	<b>34</b>
<b>7. LES AXES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>34</b>
<b>7.1 L'INTERVENTION AU SERVICE DE TOUS LES TERRITOIRES</b>	<b>34</b>
<b>7.2 L'INTERVENTION AU SERVICE DES ENJEUX DU TERRITOIRE</b>	<b>36</b>
<b>7.3 L'INTERVENTION EN PARTENARIAT AVEC D'AUTRES ACTEURS DU TERRITOIRE</b>	<b>37</b>
7.3.1 DES PARTENARIATS A NOUER	37
7.3.2 LA COLLABORATION AVEC LA SAFER	37
7.3.3 LA COLLABORATION AVEC LES CHAMBRES CONSULAIRES	37
<b>7.4 DES DISPOSITIFS FINANCIERS DE MINORATION FONCIERE</b>	<b>37</b>
7.4.1 LA MOBILISATION DES PENALITES SRU AFFECTEES A L'EPF AU SERVICE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS DES PROJETS DIFFICILES SUR LE PLAN TECHNIQUE OU FINANCIER	37
7.4.2 L'EPF CONTRIBUE A L'EMERGENCE DE PROJETS DIFFICILES DANS LES CENTRE-BOURGS RURAUX COMME DANS LES ZONES URBAINES EN DENSIFICATION GRACE A UN DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE ET DU COUT DE REVIENT POUR L'EPF A LA REVENTE	38
7.4.2.1 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet	40
<b>7.5 UNE MAQUETTE FINANCIERE DYNAMIQUE ET EVOLUTIVE</b>	<b>41</b>
<b>8. LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>42</b>
<b>8.1 LA NATURE DES INTERVENTIONS FONCIERES DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>43</b>
<b>8.2 LE PARTENARIAT AVEC LES MAITRES D'OUVRAGES PUBLICS SOLLICITANT L'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</b>	<b>44</b>
8.2.1 LES CONVENTIONS OPERATIONNELLES	44
8.2.2 ENGAGEMENT DE RACHAT DU MAITRE D'OUVRAGE	45
8.2.3 LES AVENANTS DE PROLONGATION	46

Page 3 sur 64

8.2.4 CONVENTIONS TEMPORAIRES	46
<b>8.3 LE CONTENU DES INTERVENTIONS</b>	<b>46</b>
8.3.1 LA REALISATION D'ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES ET LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	46
8.3.2 LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	48
8.3.2.1 Modalité de gestion transitoire des biens	49
8.3.2.2 La relation avec la collectivité pendant le portage	50
8.3.2.3 La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes	51
8.3.2.4 Les modalités de cession des biens acquis	52
8.3.2.5 L'établissement du prix de cession	53
8.3.3 LA CONDUITE D'ETUDES ET LA PARTICIPATION A DES ETUDES CONDUITES PAR LES COLLECTIVITES	57
8.3.3.1 Les études préalables aux conventions opérationnelles	58
8.3.3.2 Les études intégrées aux conventions opérationnelles	59
8.3.3.2.1 L'étude des besoins fonciers	60
8.3.3.2.2 L'étude de gisement foncier	61
8.3.3.2.3 Les études préalables ou pré-opérationnelles	62
<b>9. ANNEXE : MAQUETTE FINANCIERE</b>	<b>63</b>

## **1. Le contexte réglementaire d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes**

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales et, notamment, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. L'EPF doit contribuer à l'effort de développement de l'offre de logement et appuyer les communes en déficit de logements sociaux au sens des lois

Page 4 sur 64

SRU et DALO à travers son conventionnement. Le cadre national intègre les dispositions relatives à l'action des Etablissements publics fonciers prévues dans la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) n° 2014-366 du 24 mars 2014**. Des instructions de la Ministre du Logement et de l'Egalité des Territoires parviendront également à l'EPF et seront donc également intégrées au Plan Pluriannuel d'intervention en vigueur.

Elle s'inscrit également dans le mouvement général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de leurs ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. En complément de la poursuite de l'optimisation de l'emploi de ses ressources, l'EPF s'engagera également dans une démarche « Eco-responsable » tant dans son fonctionnement au quotidien que dans ses interventions.

Par ailleurs, la lettre de cadrage du Premier ministre du 23 janvier 2013 pour la transition écologique souhaite notamment le renforcement des dispositifs d'observation de la consommation des espaces pour favoriser la densification et des outils permettant de freiner l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels. L'EPF prendra toute sa part dans la réalisation de ces objectifs.

**La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** poursuit les orientations de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et vise à :

1. Permettre l'accès du logement à tous, et notamment aux plus défavorisés, en favorisant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et en favorisant les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (la loi définit en son article 69 des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique ;
3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39). Ce droit de préemption peut être notamment délégué à l'EPF.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements (article 28), ainsi que dans les PDALPD. La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Page 5 sur 64

Au travers des conventions qu'il passe avec elles, l'EPF accompagne ainsi les collectivités en vue d'atteindre leurs objectifs de création de logements sur leur territoire.

**La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** impose de construire des bâtiments moins « énergivores » et ayant moins d'impact sur l'environnement. Le Plan Bâtiment Durable issu des lois Grenelle I et II a également fixé l'objectif de rénover 400 000 logements privés par an à partir de 2013. Elle vise par ailleurs à limiter l'étalement urbain et favoriser le report modal vers les transports collectifs et les modes doux.

L'action de l'EPF doit contribuer à l'aménagement durable du territoire en incitant la réalisation d'opérations ayant des performances environnementales exigeantes et en soutenant des opérations urbaines denses dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs du département.

Le développement de l'offre de logements est une priorité nationale afin que chaque ménage puisse accéder à un logement correspondant à ses besoins et à son pouvoir d'achat. Cet objectif doit se traduire par la construction annuelle de 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique. Pour mémoire, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 puis le décret d'application du 20 décembre 2011 ont clarifié et précisé le cadre législatif et réglementaire applicable aux établissements publics fonciers.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est désormais codifié aux articles L 321-1 à L 321-28 et R 321-6-1 à R 321-22 du code de l'urbanisme. Sur le plan réglementaire, les membres du conseil d'administration doivent respecter les dispositions de l'article R\*321-5 du code de l'urbanisme. Le conseil d'administration est réuni et délibère conformément aux dispositions de l'article R\*321-3 et peut déléguer ses pouvoirs au bureau sous réserve des dispositions de l'article R\*321-6. Nommé dans les conditions prévues à l'article R\*321-8, les compétences du directeur général et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R\*321-9 à R\*321-12 du même code. Enfin l'établissement est soumis aux dispositions de l'article R\*321-18, R\*321-19 et R\*321-21.

Page 6 sur 64

Sur le fondement de l'article L. 321-1 dudit code, « Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles. « Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »*

L'article L. 300-1 précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

En application de l'article L. 321-4 « les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime. »

Par ailleurs, la circulaire de la ministre de l'Écologie et du secrétaire d'État au Logement, en date du 21 février 2012, précise les modalités du transfert de l'exercice du droit de préemption aux préfets dans les communes qui ne remplissent pas les obligations de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux et détaille également les conditions de délégation de ce droit, notamment aux établissements publics fonciers d'État. Ainsi, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux (25 % maintenant) prévu par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU), l'EPF peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption du représentant de l'État dans le département.

Page 7 sur 64

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet également aux établissements publics fonciers d'intervenir sur des terrains dédiés à des opérations de construction de logements identifiés par le représentant de l'État dans la région.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable .

**La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-366 adoptée le 24 Mars 2014** lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU) Le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes a été modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014.

L'article L. 321-5 du Code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, prévoit l'élaboration, pour chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) devant tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat. La Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité a donc adressé le 15 mars 2015 au Président du Conseil d'administration de l'EPF, à Madame la Préfète de Région et au directeur général, les orientations stratégiques de l'État afférentes.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également de deux textes importants pour le territoire de la région : le projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015 ainsi que le projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après le consultation lancée en mars 2015. Ces deux textes de la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie dans leur mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'État à solliciter un appui de l'EPF qui s'engagera pleinement à leurs côtés.

Page 8 sur 64



## 2. Synthèse

---

Document de communication qui sera opérationnel et synthétique pour la présentation des leviers de l'EPF et de sa politique d'intervention en faveur des projets des collectivités.

## 3. Préambule

---

Le premier Programme Pluriannuel d'Intervention a fixé le cadre d'intervention de l'EPF sur le territoire de la Région Poitou-Charentes. Sur la période 2009-2013, il avait pour objectif de permettre à l'EPF de développer une réelle première phase d'intervention foncière et d'apprécier les premières conséquences des règles mises en place. Les prévisions du PPI 2009-2013 ont été réalisées de manière satisfaisante avec l'approbation d'environ 100 conventions opérationnelles réparties sur l'ensemble du territoire régional.

L'EPF a initié les réflexions de ce nouveau programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, par le biais d'un groupe de travail réunissant des administrateurs de l'établissement et l'organisation de quatre réunions départementales en mars 2013. À l'issue du constat et des réflexions résultant de cette première démarche, les conseils d'administration de l'EPF des 24 juin, 1<sup>er</sup> octobre et 10 décembre 2013 ont proposé des inflexions à apporter au programme pluriannuel d'intervention. Le PPI a été approuvé le 10 décembre 2013, puis finalisé le 4 mars 2014. Des modifications ultérieures ont été apportées le 23 septembre 2014 et le 16 juin 2015.

Ces inflexions ont été soumises pour observation aux collectivités représentées en tant que telles au conseil d'administration (conseil régional, conseils généraux et communautés d'agglomération) ainsi qu'aux associations départementales des maires et aux chambres consulaires. La rédaction du PPI 2014-2018 résulte ainsi de la synthèse de l'action passée de l'EPF, de la consultation des collectivités et des orientations stratégiques de l'État.

Page 9 sur 64

Ce Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 a pour ambition de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autres part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

## 4. Les orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF de Poitou-Charentes

---

La Ministre a adressé au Président du Conseil d'administration de l'EPF le 11 mars 2015 ses orientations stratégiques pour l'action de l'Etablissement en Poitou-Charentes. Ces orientations sont particulièrement structurelles mais aussi qualitatives et programmatiques. Elles font l'objet d'un bilan annuel d'échanges avec le Ministère du Logement et le Ministère du Budget.

Elle souhaite en particulier que l'EPF contribue au développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, tant en termes de construction neuve que de réhabilitation. Sur un objectif régional de production de 9000 logements par an, l'EPF devra viser un niveau d'acquisitions foncières annuel correspondant à la production d'au moins 750 logements. L'EPF doit contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété. Ces objectifs en faveur de la construction de logements, doit permettre de lutter contre l'étalement urbain et de participer à un aménagement durable du

Page 10 sur

de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, de prise en compte des risques naturels et technologiques.

La Ministre souhaite particulièrement aussi que l'établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'Etat, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

Ces orientations permettent donc d'orienter les actions de l'EPF et de définir les grands axes sur lesquels il doit se mobiliser tant en ingénierie, en pédagogie, en appui stratégique, en intervention foncière, qu'en appui des collectivités locales en faveur de la sortie des projets. Ces préoccupations et orientations avaient présidé à la rédaction du PPI 2014-2018 au cours de l'année 2013 : le développement de l'offre de logement, le renouvellement urbain et l'intensification urbaine en faveur d'un aménagement durable du territoire et de la fabrique de la ville durable dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification, dans le cadre d'une approche intégrée du développement durable urbain, tout en prenant en compte l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques. L'EPF devra appuyer des démarches innovantes, mobiliser des gisements complexes, contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes, contribuer aux choix d'opérateurs et de porteurs de projets.

Les orientations précises de la Ministre sont intégrées au PPI dans le présent chapitre ci-après et la lettre du 11 mars 2015 est jointe en annexe.

L'esprit, la justification, l'opportunité et l'orientation des actions structurelles, stratégiques comme au quotidien seront guidées par ces orientations dont l'essentiel des modalités d'application sont détaillées dans les chapitres suivants. Les orientations stratégiques de la Ministre serviront chaque fois que nécessaire de référence pour le contrôle, l'évaluation et la dynamique d'opportunité des interventions de l'EPF sur le territoire.

Les orientations nationales de la Ministre pour les EPF d'Etat :

#### **Relancer la construction**

La relance de la construction est un objectif prioritaire du gouvernement. Agir pour le logement, c'est redonner du pouvoir d'achat aux

français, alors que le logement est l'un des trois premiers postes dans le budget des ménages. C'est aussi créer de la croissance et de l'emploi dans toute la filière de la construction.

L'objectif majeur est de résorber le déficit du parc existant, tout en portant l'effort vers la construction de logements pour les personnes qui ont des difficultés à y accéder. L'enjeu est de construire ces logements là où ils sont nécessaires et de veiller à la préservation des équilibres entre les territoires afin de ne pas accroître les disparités, soulager les zones tendues et redynamiser les zones en déprise. Dans ce cadre, la réhabilitation des bâtiments inadaptés ou inutilisés constitue un objectif majeur. Le prix du logement libre étant particulièrement élevé dans les zones tendues, il s'agit d'accompagner le développement de l'offre sociale (objectif de construire 150 000 logements sociaux), mais aussi de développer une offre de logement intermédiaire, abordable, en locatif ou en accession à la propriété.

L'EPF doit contribuer à développer une part importante de logements sociaux, en veillant à un rééquilibrage de l'offre sociale sur son territoire d'intervention. Cela peut se traduire :

- par l'existence de taux plancher de logements sociaux dans les projets auxquels contribuent l'EPF, à calibrer en fonction du territoire concerné ;
- par la délégation par le préfet à l'EPF du droit de préemption urbain<sup>2</sup> dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- par le financement des interventions de l'EPF en faveur de la production de logements sociaux, y compris hors convention, via la mobilisation des pénalités prévues par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

**La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** renforce les objectifs de production de logements sociaux dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Les EPF intensifieront leurs interventions sur les communes n'ayant pas atteint leurs

Pour les biens destinés au logement

Page 13 sur

objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU et dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, par exercice du droit de préemption du préfet. Les pénalités SRU qui leur sont versées devront leur permettre d'intervenir dans ces communes, même hors convention.

**L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire** vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé à un taux d'effort raisonnable. Elle définit le logement intermédiaire (incluant les possibilités pour les collectivités d'inscrire ces logements dans les objectifs de leur PLH) et crée un nouvel instrument, le bail réel immobilier, permettant un démembrement du foncier et du bâti sur une longue durée avec, et c'est une innovation, la possibilité de cession dans le temps, des logements acquis. Enfin, le logement intermédiaire bénéficie, via la loi de finance 2014, d'un taux de TVA à 10 %.

#### ***Engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même***

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

**La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 Mars 2014** lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU).

#### ***Construire la ville durable par des opérations exemplaires***

L'EPF a un rôle essentiel à jouer pour construire la ville durable car les opérations qu'il porte constituent un champ unique d'expérimentation et de déploiement, notamment en renouvellement urbain ou pour la reconversion de friches industrielles. Il peut définir

Page 14 sur

des objectifs qualitatifs portant sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), l'amélioration du cadre de vie (intégration de la nature en ville) et la transition écologique (efficacité énergétique)... L'EPF doit donc conditionner ses interventions à la prise en compte de ces éléments dans les programmes de sortie.

Ce type d'intervention urbaine, souvent plus longue, plus coûteuse et plus complexe, requiert une ingénierie spécifique que les EPF doivent continuer à développer. La capitalisation des actions déjà menées en site de renouvellement urbain, de même que des réflexions sur les densités admissibles, sont à poursuivre.

L'EPF peut assurer auprès de ses collectivités partenaires, une pédagogie et une assistance dans les cahiers des charges des programmes futurs. Il veillera notamment à promouvoir la production de logements peu énergivores, ayant un impact aussi réduit que possible sur l'environnement.

L'EPF encouragera les collectivités vers la labellisation « éco quartier » de leurs opérations, et associera plus étroitement l'ensemble des acteurs (associations, structures professionnelles, entreprises), en particulier le grand public, dans une démarche de concertation exemplaire.

#### **Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage**

Au titre de ses responsabilités de propriétaire, l'EPF doit veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine acquis pendant la durée de portage. Ses stocks fonciers représentent des volumes importants, souvent bien situés, qu'il s'agisse de biens bâtis ou de terrains nus, et qui sont détenus plusieurs années. Lorsqu'ils ne sont pas l'objet de travaux de requalification et si leur état le permet, il est souhaitable qu'ils reçoivent une occupation précaire d'intérêt économique ou social : en particulier leur mise à disposition à des organismes œuvrant dans le domaine social ou de l'hébergement, ou développant des actions d'intérêt général.

En vue de développer l'intervention des EPF en matière de portage foncier de long terme, la loi ALUR permet de mettre à bail le patrimoine des EPF, ce qui sécurisera juridiquement les montages de projets de ce type.

#### **Accompagner les futures métropoles**

Page 15 sur

La loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, publiée au journal officiel du 28 janvier 2014 conforte les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles et dote la Métropole de Paris, la Métropole de Lyon et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'un régime spécifique. Les EPF qui comprennent dans leur périmètre d'intervention de futures métropoles veilleront à participer activement à la mission de préfiguration de ces métropoles afin de positionner l'EPF comme l'opérateur foncier de référence au service de la mise en œuvre des stratégies foncières de la future métropole. Enfin, cette loi prévoit la fusion, avant le 31 décembre 2015, des quatre EPF d'Etat de la région Ile-de-France.

#### **Contribuer à la requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national**

La loi ALUR a créé des « opération de requalification des copropriétés dégradées » (ORCOD), qui peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Certaines de ces opérations, si elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements, peuvent être déclarées d'intérêt national. Dans ce cadre, l'Etat pourra confier, par décret en Conseil d'Etat, la conduite d'une telle opération à un EPF. Ce type d'ORCOD d'intérêt national a vocation à être réservé à des situations exceptionnelles, par leur ampleur et leur gravité, notamment en Ile de France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Languedoc-Roussillon. L'EPF devra coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et réaliser ou faire réaliser certaines des actions mentionnées dans la convention : le dispositif d'intervention immobilière et foncière (portage de lots de copropriété), la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

#### **Maîtriser la dépense publique**

L'EPF inscrira son action dans le processus général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de ses ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. L'intervention de l'EPF, comme des autres établissements publics de l'Etat, doit se faire dans une logique d'économie de moyens, le contexte budgétaire imposant une utilisation rationnelle, et optimisée, des fonds publics.

Page 16 sur

Les orientations spécifiques de la Ministre à l'action de l'EPF Poitou-Charentes :

**Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement**

• **1-1 Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs**

La région Poitou-Charentes a vu sa population progresser de 0,7 % par an, c'est-à-dire plus vite que sur l'ensemble du territoire national (+0,6 %) depuis 1999, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations.

Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logements sociaux. L'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011, remise à jour en 2012 avec les résultats du recensement, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9900 logements par an sur le territoire.

L'objectif est de faire progresser le taux de logements locatifs sociaux de 0,9 point pour atteindre 11,4 % de logements sociaux publics et privés conventionnés au sein du parc de résidences principales en 2020.

La contribution de l'EPF Poitou-Charentes à la production d'offre nouvelle devra viser un objectif annuel de 750 logements tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. L'EPF contribuera au développement de l'offre de logement abordable dans les zones tendues comme périurbaines et rurales.

Il convient cependant de concilier ces objectifs quantitatifs avec la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, la volonté de développer l'habitat à proximité des pôles d'activités et de développement économique et dans des secteurs bien équipés en termes de transport notamment.

• **1-2 Développer l'offre de logements sociaux**

Page 17 sur

L'EPF interviendra de façon prioritaire dans les communes carencées en logements sociaux, au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il y a lieu de prévoir dans le PPI que l'EPF pourra se voir confier l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme à la demande du préfet de département, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence. Cette mission impliquera une veille foncière de la part de l'EPF sur les déclarations d'intention d'aliéner faites sur le territoire de la commune visée par l'arrêté prononçant sa carence. Avant de procéder à une acquisition, l'EPF sollicitera l'accord du préfet concerné. Les modalités d'intervention de l'EPF seront précisées dans une convention passée avec l'État.

Dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, l'EPF veillera à proposer son appui afin d'accompagner au mieux les collectivités à atteindre leurs objectifs réglementaires et veillera à ce que les conventions avec les collectivités prévoient un minimum de 20 à 25 % de logements sociaux dans les opérations futures.

De façon plus générale, dans toutes ses interventions, l'EPF veillera à ce qu'une part de logement social soit intégrée – autant que possible – dans le futur programme d'aménagement. Pour décliner cet objectif, le PPI pourra prévoir de fixer des seuils de logements locatifs sociaux par opération en tenant compte du rythme de construction de logements locatifs sociaux dans la commune concernée et de l'effort à réaliser afin d'atteindre les objectifs fixés par le législateur. En zone périurbaine ou rurale, le développement d'une offre de logements abordable, compétitive avec les programmes en extension, sera une priorité.

**2 – Contribuer, par le renouveau de l'habitat urbain et l'intensification urbaine, à un aménagement durable du territoire et à la fabrication de la ville durable.**

*Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification :*

L'EPF Poitou-Charentes doit affirmer l'économie d'espace comme un des principes directeurs de son action. Les opérations sur lesquelles l'EPF intervient doivent répondre à des critères de densité adaptés au contexte local et généralement supérieurs à ceux observés précédemment sur les communes. Toute proposition d'intervention en extension urbaine devra se faire après étude des potentialités de renouvellement urbain.

Page 18 sur

Par ailleurs, l'EPF de Poitou-Charentes doit poursuivre ses interventions dans le domaine du renouvellement urbain d'espaces bâtis, dans des secteurs urbanisés présentant un enjeu d'aménagement: reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique spontanée ou de quartiers anciens paupérisés, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées) et l'intervention en centres-bourgs.

En ce qui concerne l'appui aux collectivités dans la requalification des centres-bourgs, l'EPF approfondira les leviers et les moyens adaptés pour permettre la réussite de certains programmes. Il pourra alimenter une mutualisation des pratiques au niveau régional afin de permettre une mobilisation forte et efficace des acteurs, en vue d'encourager de manière très opérationnelle la reconquête des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain.

#### ***Dans une approche intégrée du développement durable urbain***

L'EPF doit contribuer à l'émergence de projets Eco Quartiers. Sa démarche opérationnelle doit permettre de renforcer la capacité des acteurs à réaliser des quartiers de grande qualité urbaine et environnementale répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale, d'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), d'amélioration du cadre de vie et d'intégration de la nature en ville, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'EPF intégrera ces objectifs de développement durable dans les conventions passées avec les collectivités.

L'approche intégrée du développement durable de l'EPF inclura des objectifs d'équilibre économique et de soutenabilité financière tant pour la collectivité que pour les ménages auxquels sont destinés les projets qu'il accompagne. L'EPF enrichira la réflexion régionale sur les conditions de sortie et la faisabilité des programmes innovants en termes de développement durable.

#### ***Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques***

En matière d'inondation, les zones à risques recensées dans les plans de prévention des risques naturels feront l'objet d'une intervention prioritaire de l'EPF. Les plans de prévention des risques naturels ne prévoient pas de mesures foncières. Toutefois, pour réduire la vulnérabilité d'un territoire, des acquisitions et aménagements peuvent être nécessaires dans certains secteurs.

Page 19 sur

L'EPF privilégiera l'acquisition et le portage des zones à préserver, des champs d'expansion des crues et des lieux habités à protéger vis-à-vis des risques. L'EPF pourra réaliser l'acquisition et le portage des terrains concernés lorsque le projet a pour vocation de redonner un caractère naturel à certaines zones soumises au risque d'inondation. L'EPF veillera à trouver un acquéreur final en fin de portage. Une intervention en zone urbaine et péri-urbaine sera privilégiée.

Dans le cadre de la politique de préservation de la biodiversité dans les espaces naturels, agricoles et urbains, il est rappelé que l'EPF intervient à titre subsidiaire. Préalablement à cette intervention, il établira une convention avec un opérateur public ou privé qui garantira le rachat des terrains. Il agira en partenariat et en complémentarité avec le Conservatoire du Littoral et la SAFER également concernés par ces enjeux, particulièrement dans les espaces naturels et agricoles situés en zone péri-urbaine ou en zone urbaine (pour les espaces naturels).

L'EPF interviendra, après s'être assuré de la réelle capacité de ses partenaires à acquérir les terrains à l'issue du portage, sur les espaces naturels suivants : espaces naturels rares ou menacés et milieux protégés, zones humides patrimoniales ou non en lien avec la politique de reconquête de la qualité de l'eau. Essentiellement en milieu urbain, l'EPF pourra faciliter la réalisation des trames vertes et bleues inscrites au Grenelle de l'environnement et dans le cadre du futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

### **3 – Les démarches innovantes**

L'EPF apportera, chaque fois que les collectivités le souhaiteront, son expertise à l'élaboration des volets fonciers des documents de référence (PLU, SCOT, PLH, Plans stratégiques fonciers, etc...). Il doit être en mesure d'intervenir en appui aux collectivités sur les secteurs où les décalages entre enjeux du territoire et capacité d'ingénierie sont les plus importants et a vocation à accompagner les collectivités dans des démarches expérimentales et en particulier celles facilitant la faisabilité des opérations.

#### **a. Mobiliser des gisements complexes**

L'EPF accompagnera les collectivités dans la recherche de fonciers mutables, à la fois en termes de dureté foncière et de potentialités de

Page 20 sur

sortie vis-à-vis du marché. Il devra avoir un réel effet de levier pour inciter les collectivités à s'engager dans cette démarche, par une approche structurée.

Il aura une démarche en lien avec la collectivité de définition des emprises pour permettre une composition de bonne qualité, avec un volume suffisant sans prise de risque excessive pour un opérateur. Il pourra notamment intervenir en division parcellaire, et assister la collectivité sur une stratégie d'intervention en plus diffus si elle le souhaite et dans le cadre d'un projet avec intervention foncière de l'EPF.

Dans une perspective de reconversion économiquement soutenable, il se portera acquéreur de fonciers complexes, notamment de friches, de biens appartenant à des grands propriétaires publics ou privés. Il mettra en place des démarches d'analyse, d'ingénierie, de conseil, mais aussi de valorisation de ces biens pour permettre une discussion sur des bases précises et objectives avec la collectivité sur les orientations stratégiques foncières à arrêter. Par ailleurs, l'EPF pourra accompagner les collectivités confrontées à des projets fonciers complexes et d'importance significative, qui n'ont pu aboutir depuis plusieurs années, surtout quand ils présentent des enjeux de requalification urbaine forts.

**b. Contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes et/ou sur des projets qui contribuent à réduire l'exposition aux risques littoraux**

L'EPF assistera les collectivités pour assurer l'émergence de projets ambitieux malgré le contexte économique. Il assurera une mission d'expertise sur la faisabilité, la taille et la commercialité des opérations.

Il favorisera tout particulièrement les projets innovants en termes d'insertion architecturale et urbaine, et économe en ressources, qui proposent une façon différente d'appréhender la vie urbaine - que ce soit pour les ménages, les étudiants ou les personnes âgées - et qui sont à coûts maîtrisés sur l'ensemble des produits, et pas uniquement par péréquation.

Il veillera à définir une méthode d'analyse et de recevabilité des projets en fonction de leur ambition, et par rapport aux contraintes du territoire et du site : zone urbaine dense, dent creuse, friche industrielle et urbaine, extension limitée, zone tendue ou détendue.

Il travaillera à des innovations sur tous les types de produits : collectif, petit collectif, maisons en bande et groupées, terrain à bâtir qualitatif.

Page 20 sur

Le territoire de l'EPF est exposé au risque de submersion marine, ainsi qu'au risque d'érosion côtière. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire, à replacer dans le contexte du changement climatique et de l'augmentation des risques littoraux. L'EPF interviendra sur le rétro littoral et dans le cadre d'une stratégie d'aménagement à une échelle adaptée, en particulier dans le cadre de la relocalisation d'activités ou zones d'habitats exposés au risque de submersion marine.

Étant donné la difficulté de trouver à la fois des opérateurs susceptibles d'intervenir et un marché primaire à l'acquisition par des propriétaires privés sur des opérations en centre-bourg et centre-ville, l'EPF déterminera et appliquera une méthode d'intervention sur l'ensemble de la chaîne d'actions, soit le repérage des fonciers, les modes de portage, la définition du projet, le choix des opérateurs.

Il assistera la collectivité dans des projets cohérents si nécessaire à travers une intervention conjointe sur les espaces publics, les logements, l'activité et le commerce, avec un objectif de concentration des financements et de respect des capacités de la collectivité.

**c. Choix d'opérateurs et de porteurs de projets**

L'EPF cédera les terrains acquis préférentiellement à des opérateurs, pour donner un effet de levier maximal à son action. Il expérimentera des modes de cession et de portage innovants afin de permettre à des acteurs privés de l'immobilier ou du développement économique d'intervenir plus activement ou de revenir dans des territoires difficiles comme sur les territoires où l'offre est devenue trop chère pour les ménages, ou les primo-accédants.

Pour l'EPF, il s'agit d'attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales, principalement en recyclage foncier, développement de l'offre de logement ou requalification urbaine. L'objectif d'une réalisation au meilleur coût pour la collectivité sera un principe fondamental.

Page 21 sur

## 5. Les problématiques principales du programme pluriannuel d'intervention

### 5.0 - Répartition des dépenses par destination

L'EPF a vocation à intervenir, dans le cadre de la maquette financière annexée au programme pluriannuel d'interventions, pour les objectifs ci-après définis, à hauteur de montants ainsi répartis :

- Pour le logement : 60 à 90%
- Pour le développement des activités économiques : 10 à 30%
- Pour les risques : 0 à 10%

### 5.1 Un besoin en matière de logements, notamment de logements sociaux

Le Poitou-Charentes reste une région attractive. Sa population (+0,6 % par an) a progressé légèrement plus vite qu'en France métropolitaine (+0,5 %) depuis 2006, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations. Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logement sociaux.

En prolongeant ce constat, l'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011 et mis à jour en 2012, à partir des nouvelles projections de l'Insee, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9 000 logements par an sur le territoire.

#### Des besoins potentiels élevés en Charente-Maritime

Évaluation des besoins potentiels en logements neufs par an selon le territoire

	Besoins annuels				Besoins globaux 2010-2040
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	
Charente	1 300	1 600	900	1 300	38 000
dont AU Angoulême	750	700	450	650	19 000
CA Grand Angoulême	250	300	200	250	7 500
Charente-Maritime	4 650	4 700	3 500	4 250	127 500
dont AU La Rochelle	1 550	1 300	1 000	1 300	38 500
CA La Rochelle	800	700	550	700	20 500
AU Rochefort	350	300	250	300	9 000
CA Pays Rochefortais	350	350	250	320	9 500
AU Royan	600	650	450	570	17 000
CA Royan Atlantique	1 000	1 050	800	950	28 500
Deux-Sèvres	1 600	1 750	1 200	1 500	45 500
dont AU Niort	1 250	950	770	1 000	30 000
CA de Niort	600	550	400	520	15 600
Vienne	2 450	2 250	1 700	2 150	64 000
dont AU Châtelleraut	300	250	200	250	7 500
CA Pays Châtelleraudais	250	200	150	200	6 000
AU Poitiers	1 800	1 700	1 300	1 600	48 000
CA Grand Poitiers	800	700	500	670	20 000
Poitou-Charentes	9 900	10 300	7 300	9 200	275 000

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération  
Source : étude régionale DREAL – GTC

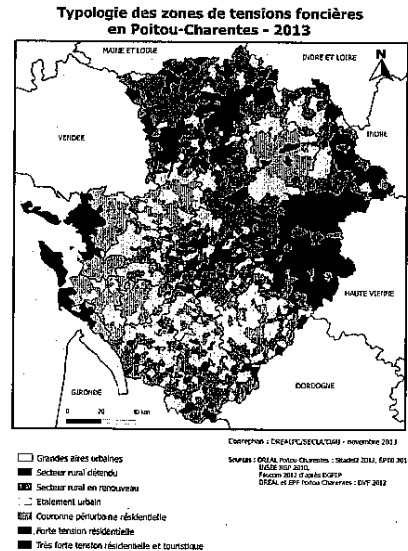


De plus, le niveau actuel de l'offre de logements locatifs sociaux est faible au regard de la situation sociale de la population et du dynamisme de la région. Le taux de logements HLM a diminué de 0,9 point passant de 10,1 % en 1999 à 9,2 en 2007 tout comme au plan national passant de 16,0 % à 14,8 %. L'objectif d'atteindre 11,4 % de logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés en 2020 constituerait un premier pas vers une réponse adaptée aux besoins dans une perspective de développement économique et démographique de la région. Aussi, à l'horizon 2020, l'objectif de logements locatifs sociaux publics et privés à financer annuellement serait de l'ordre de 1 900 logements.

Par ailleurs, on constate que 35 communes de la région ne répondent pas à leurs obligations légales de disposer de 20 % ou 25 % de logements sociaux. Parmi elles, plus de 50 % sont situées en Charente-Maritime et ce sont principalement les communes qui ont les taux les plus faibles.

L'action de l'EPF doit contribuer significativement à la construction de nouveaux logements, notamment de logements sociaux et tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. Une contribution de l'EPF à la production d'offre nouvelle à hauteur d'un objectif cible d'environ 1 000 logements annuellement est envisageable, notamment en veillant à la production de 25 % de logements sociaux dans les opérations qui doivent se concrétiser après la cession des terrains sur les communes concernées par la loi SRU. Les demandes d'accompagnement de ces dernières seront toujours considérées positivement.

Pour cela, l'EPF inscrit son action dans le cadre mis en place par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, en particulier en ce qui concerne les possibilités de décade et le renforcement des objectifs au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU.



Il convient cependant de concilier cette approche par l'intégration à cet objectif de la prise en compte de la nécessité de lutter également contre l'étalement urbain, de la volonté de rapprocher domicile et emploi et de recentrer le développement dans les secteurs les mieux équipés.

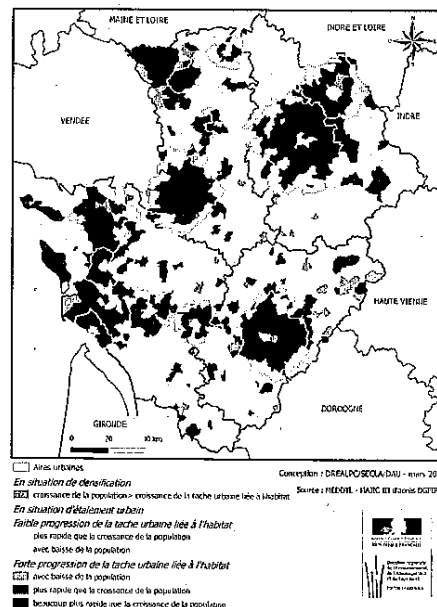
## 5.2 La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles

Le Poitou-Charentes est une région rurale connaissant un accroissement important de l'artificialisation de son sol. De 1968 à 2007, le taux d'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat a augmenté six fois plus vite que celui de la population, provoquant le phénomène d'étalement urbain. Ainsi actuellement, les surfaces artificialisées en Poitou-Charentes représentent 3,8 % de la France métropolitaine alors que la population n'en représente que 2,8 %. Les principaux enjeux de cette consommation d'espace se situent surtout en périphérie des villes, mais les zones rurales ne sont pas épargnées par ce phénomène.

Cet accroissement de l'artificialisation n'est pas sans incidence sur la consommation d'espaces fragiles, la perte de ressources agricoles et naturelles, la dégradation des paysages. Les SCOT les plus récents et ceux en discussion tendent à limiter et à encadrer ce phénomène d'artificialisation en privilégiant la densification et la reconstruction de la ville sur la ville.

La gestion économe de l'espace est l'une des orientations affichées par les lois du Grenelle de l'environnement.

**Caractérisation de l'étalement urbain par commune entre 1968 et 2007 en Poitou-Charentes**



La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » dans son article 7 a acté l'objectif de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles mais également contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie afin d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Les collectivités sont ainsi invitées à se fixer des objectifs chiffrés pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles après avoir mis en place des indicateurs de consommation d'espace.

La loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » dans ses articles 17 et 19 prévoit quant à elle que les rapports de présentation des SCOT et des PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation ou de modération de cette consommation ainsi que la lutte contre l'étalement urbain.

Pour compléter ces dispositions, la loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a créé un observatoire de la consommation des espaces agricoles représenté dans chaque département par une « commission départementale de la consommation des espaces agricoles ». L'EPF participe aux travaux de cette commission dans les départements de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres.

L'action de l'EPF s'inscrit pleinement dans cette démarche en privilégiant le renouvellement urbain.

Au titre des frais annuels d'actualisation, lors du calcul de prix de revient d'un bien concernant une opération d'urbanisation, l'EPF applique déjà un barème moins élevé sur les biens situés en zone U des documents d'urbanisme, médian dès lors qu'il s'agit de biens situés dans des zones « à urbaniser » et plus élevé lorsqu'il s'agit de zones agricoles ou naturelles.

### 5.3 La protection contre les risques naturels ou technologiques

Le renforcement et la maîtrise des risques naturels et technologiques est un enjeu important en Poitou-Charentes. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques qui concerne l'ensemble des installations classées SEVESO AS1 doit apporter des réponses. Cet outil de maîtrise de l'urbanisation aux abords des exploitations industrielles ne s'adresse qu'à 15 sites en Poitou-Charentes et parmi eux, seulement trois sites comprennent des mesures foncières : PPRT Antargaz à Gimeux et Merpins (Charente), PPRT Picoty-SDLP à La Rochelle (Charente-Maritime) et Sigap Ouest à Niort (Deux-Sèvres).

Page 25 sur

En matière de risques naturels, le Poitou-Charentes particulièrement concerné en raison de sa large façade littorale. Ainsi, la tempête Xynthia a frappé le département de la Charente-Maritime le 28 février 2010 provoquant de graves inondations dans 70 communes soulignant la vulnérabilité du territoire. Dans les communes les plus touchées, l'Etat a défini des zones où un danger pour la vie humaine est avéré. Ainsi, la région Poitou-Charentes dispose de 8 programmes d'action de prévention des inondations (PAPI) couvrant l'ensemble de son littoral et l'estuaire de la Charente. L'aménagement de ces territoires à risques et notamment des zones de solidarité est un enjeu important.

Les risques liés au changement climatique ou aux contraintes naturelles doivent également être pris en compte.

L'EPF accompagnera les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification de périmètres présentant un risque majeur et également ceux destinés à être aménagés pour des opérations visant à réduire ou à exclure les risques.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également du projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après la consultation lancée en mars 2015. Ce texte de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans sa mise en œuvre pourra conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF.

### 5.4 La préservation ou la reconquête de la biodiversité dans de programmes d'aménagements urbains ou périurbains

Le Poitou-Charentes est un territoire contrasté qui comprend d'importantes zones de tensions foncières notamment sur le littoral mais également un patrimoine naturel riche et varié à préserver notamment pour maintenir et/ou développer la biodiversité. En effet, le Poitou-Charentes offre un large éventail de milieux naturels à protéger.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 », prévoit que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte la préservation de la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologique.

Ainsi, depuis 2011, l'Etat et la Région élaborent conjointement le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), déclinaison de la trame

Page 26 sur

une cartographie de celles-ci et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité. Le schéma devrait être validé et arrêté fin 2014.

L'EPF prendra en compte les réflexions issues du SRCE dans sa politique afin de préserver la biodiversité et de privilégier la lutte contre l'étalement urbain et l'extension des villes. Il encouragera les collectivités porteuses de projets à intégrer cette dimension environnementale dans leurs réflexions et pourra également se rapprocher du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire Régional des Espaces Naturels en vue d'interventions foncières contribuant à la préservation de la biodiversité, à l'intérieur même de projets d'aménagement urbains ou périurbains.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre du projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015. Ce texte de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans sa mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF. Outre la contribution à la mise en place de trames vertes et bleues sur le territoire régional, l'EPF pourra être amené à contribuer à des projets favorisant le retour de la nature en ville, la lutte contre le réchauffement climatique, à la reconquête de la biodiversité dans la limite de ses missions et en partenariat avec d'autres porteurs de projet intervenant sur la durée.

## **5.5 Le développement de l'activité économique, y compris en zone urbaine ou en centre-bourgs, la restructuration des zones existantes et des friches commerciales et industrielles**

La Région a connu comme les autres régions françaises un développement important de zones d'activité, avec une forte démarche de planification de création de nouvelles zones. L'action de l'EPF doit s'inscrire dans la perspective de contribuer, aux côtés des collectivités compétentes et en mobilisant les acteurs tant institutionnels que privés, à créer les conditions de développement en s'appuyant sur les éléments stratégiques des entreprises, tant artisanales, commerciales qu'industrielles. Souvent, les projets de développement économique et d'accompagnement à l'implantation comporteront un volet d'identification d'un potentiel de

logements pour accueillir les nouveaux salariés. L'EPF y contribuera fortement aussi car le logement représente en général 30% du budget des ménages, alors que dans certains pays européens, ce taux est bien plus faible (15% en Allemagne).

Page 29 sur

L'EPF est, dans le cadre du premier PPI, intervenu dans le cadre de la création de telles zones. Il est notamment intervenu, en extension, sur des zones économiques en maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, à proximité de la Communauté d'Agglomération du Niortais, sur une grande zone économique de Grand Poitiers et sur un projet de requalification mixte en continuité de la gare d'Angoulême. Dans le premier PPI, plusieurs sites ont fait l'objet de conventionnement opérationnel (Angoulême, La Rochefoucauld, Rochefort, Le Vanneau Irleau, Niort, Surgères, etc.). Des éléments d'études ont mise en évidence une absence de rentabilité des travaux de reconversion, l'équilibre financier d'une opération étant impossible à boucler. Il est devenu nécessaire d'ajuster les leviers mobilisables par l'EPF, notamment sa prise en charge des travaux de démolition et dépollution ou de restructuration du foncier.

L'objectif de concentration, d'économie d'espace et de préservation des terres agricoles impose de changer de méthode sur ce champ. L'EPF a donc engagé des démarches sur le renouvellement de zones d'activité, en traitement ou en prévention de friches. Il continuera dans le cadre du présent PPI d'accompagner les collectivités dans leurs projets de structuration, de cohérence et d'optimisation de leurs zones économiques existantes en particulier.

Il s'agit donc dans le présent PPI de disposer d'outils d'intervention permettant de répondre à des besoins et des bilans économiques et financiers trop déséquilibrés, en partenariat avec les collectivités locales concernées.

Dans le réseau des EPF, l'EPF Poitou-Charentes analysera en permanence les pratiques permettant d'améliorer encore l'ingénierie et les outils d'intervention.

## 5.6 La structuration des centres-bourgs

L'EPF est intervenu dans le cadre du précédent PPI à la demande de communes pour des projets en centre-bourg, souvent d'habitat mais aussi ayant pour but d'améliorer la qualité du centre-bourg, de préserver le cadre de vie notamment en termes d'espaces publics et de parking.

Page 30 sur

Dans les communes limitrophes de communes centre de Communautés d'Agglomération, un des enjeux principaux est la création d'une centralité dans des quartiers souvent très pavillonnaires et peu structurés. Les projets sont donc souvent d'implanter des commerces et de créer une identité de cœur de bourg, tout en répondant aux besoins en logement.

Dans les communes plus isolées, il s'agit plus de problématiques de centre-bourg ancien, d'aération de bâti très dense, de retraitement d'habitat dégradé, de création d'emprises viables et de restructuration d'îlots avec accès indépendants aux étages.

L'EPF interviendra auprès des communes qui souhaitent avoir une approche proactive sur la sujet, pour de l'habitat notamment mais en prenant en compte l'ensemble des problématiques : commerce, parking, aération et espaces publics.

L'EPF s'impliquera fortement en ingénierie (études de valorisation foncière, tant résidentielle que commerciale, en particulier) dans l'analyse des moyens et des perspectives de valorisation du foncier concerné par le projet.

## 6. Les Principes directeurs de l'action de l'EPF de Poitou-Charentes

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 (pour mémoire, un taux de 25% de logement social minimum dans les opérations envisagées est attendu), les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant

Page 31 sur

*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 ;

*L'EPF accompagne les collectivités partenaires à enrichir des projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus. L'ambition de l'EPF, cinq années après sa création, est d'encourager l'émergence d'opérations contribuant à l'image exemplaire des territoires de la région.*

### 6.1 Une action foncière en complément de celle des collectivités

L'EPF n'a pas vocation à définir une politique d'aménagement qui lui soit propre. Il met en œuvre des actions foncières adaptées aux projets des collectivités publiques ; il est un outil au service des politiques foncières des collectivités locales (communes et EPCI) qu'il peut éclairer par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques en matière d'ingénierie foncière. Cette dernière recouvre le diagnostic foncier, l'analyse de potentiel foncier, la négociation, les diagnostics dépollution et démolition, pré-faisabilité d'opérations, analyse de rentabilité foncière en vue de la cession, études de valorisation foncière et autres outils d'aide à la décision. Certaines études peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF et financées jusqu'à 100 % par l'EPF.

Son intervention vient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités sur leur territoire, qui sont les seules à même de faire les choix d'acquisitions d'opportunité ou de réserves sur le très long terme, dans la perspective d'une politique intégrée avec les documents d'urbanisme, de développement économique et commerciale, (SCOT, PLUI, PLU, PLH, SDEC, SDEDD, ...)

Dans le cadre du décret n°2008-645 du 30 juin 2008, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, portant création de l'EPF et précisant ses missions d'acquisitions foncières et d'opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, il est prévu

Page 32 sur

- d'appuyer la stratégie foncière des collectivités territoriales (communes et EPCI, voire Conseil général), au niveau des conventions cadre, grâce à la conduite d'études de diagnostic foncier ;
- d'identifier et de repérer les biens potentiellement mobilisables ;
- de contribuer à l'appréhension de la faisabilité des opérations en amont des acquisitions, notamment à travers des études de potentiel foncier et de préfaisabilité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, dans l'objectif de conseiller au mieux les collectivités en vue de la revente et de la limitation de leur risque financier à l'issue de la convention. Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la convention afin de parvenir à la réalisation du projet envisagé dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier, dans le cadre des missions définies par le décret qui sont (article 2) : Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

## 6.2 Un objectif de régulation du marché foncier

L'EPF doit contribuer à l'objectif de régulation du marché foncier, **par une observation fine de celui-ci**, et par une capacité d'intervention foncière aussi en amont que possible de l'aménagement opérationnel. Il doit permettre ainsi aux collectivités de maîtriser les coûts de leurs aménagements, voire de les rendre possibles, et de capter à leur bénéfice la rente foncière créée par leurs investissements.

**En lien et afin de compléter les dispositifs mis au point par les collectivités locales et les services de l'État, l'EPF déterminera dans la mesure de la disponibilité des données une méthodologie de connaissance foncière à partir notamment des transactions annuelles et des analyses menées par ses soins en s'appuyant sur les pratiques des EPF les plus anciens. Un travail avec les services de l'Etat et les acteurs locaux du foncier pourra être engagé afin de renforcer l'observation foncière partagée sur le territoire de compétence de l'EPF.**

Le PPI sera complété par un règlement spécifique sur la minoration foncière qui s'inscrira dans l'objectif de régulation foncière.

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

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

### 6.3 L'économie d'espace et la qualité des projets

Soucieux d'inscrire son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire, l'EPF veillera à privilégier 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.

L'économie d'espace sera recherchée. D'une manière générale, les opérations de recyclage du foncier ou de densification seront prioritairement accompagnées.

De même, en matière d'habitat, l'EPF privilégiera les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées (éco quartiers, ...).

Les modalités d'intervention de l'EPF seront adaptées aux engagements du territoire en matière de consommation d'espace. Ainsi, dès lors qu'un territoire dispose d'un SCOT qui a fixé des objectifs en matière de consommation d'espace :

- l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et des collectivités territorialement plus larges pour la constitution de réserves foncières de long terme sur les espaces identifiés étant appelés à muter ;
- l'EPF peut intervenir en accompagnement des collectivités dans les zones urbaines ou d'urbanisation futures identifiées dans les documents d'urbanisme locaux après vérification de la compatibilité de son intervention avec les objectifs du SCOT et avec ses principes directeurs

En l'absence de règles fixées par un SCOT en faveur de la lutte contre la consommation des espaces, l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et communes.

Page 35 sur

Dans les deux cas, pour les opérations en extension, un diagnostic préalable justifiant l'extension devra être réalisé. Les orientations d'aménagement préalablement élaborées par la collectivité pourront garantir la bonne utilisation des espaces nouveaux à maîtriser, une analyse d'optimisation pourra également compléter la réflexion sur le projet. Des dérogations éventuelles respectant les objectifs généraux de l'EPF pourront être autorisées, au cas par cas, par le Conseil d'administration.

L'appui aux projets de requalification et de redynamisation globale des tissus urbains constitués est prioritaire. Les projets conduits en extension devront s'inscrire dans une dynamique de consommation raisonnée de l'espace, s'appuyer sur une vraie stratégie opérationnelle en parallèle de renouvellement urbain et de densification d'espaces abandonnés ou peu denses. Cette stratégie s'appuiera sur une vision globale au sein de la communauté de communes ou de l'agglomération, ou dans ce dernier cas sur une réflexion sur un groupe de communes cohérent.

L'EPF recommandera parfois des évolutions des documents (Scot, PLH, PLU, PLUI, ..) et s'engagera en proposant des leviers permettant d'optimiser la mise en œuvre concrète des objectifs.

### 6.4 L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité

L'intervention de l'EPF s'inscrit prioritairement dans la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle – adaptée à son objet – qu'elle soit intercommunale, départementale, régionale ou nationale et pertinente compte tenu de leur objet. Dans ce cas, une convention-cadre avec la structure porteuse du projet de territoire, déclinée ensuite en conventions opérationnelles, pourra être établie pour fonder l'intervention de l'EPF.

Dans le strict respect des compétences de chaque collectivité, l'EPF pourra intervenir directement à la demande des communes dès lors que cette intervention ne compromet pas la réalisation de projets portés par l'intercommunalité, le département, la région ou l'État.

Page 36 sur

## 6.5 Un principe d'équité et de solidarité

L'EPF affirme sa vocation d'opérateur foncier au service de tous les territoires, urbains comme ruraux, littoraux comme intérieurs. Des actions de communication régulières seront mises en œuvre pour garantir que toutes les collectivités, quelle que soit leur taille et spécialement les plus petites, soient bien informées de leur possibilité de recourir à l'intervention de l'EPF.

L'EPF favorisera l'équilibre de ses interventions entre les différentes collectivités, en proposant un cadre adapté de partenariat le cas échéant, comme en se mobilisant pour proposer des partenariats. Il s'assurera notamment que tous les départements fassent l'objet d'une intervention adaptée, que les zones non tendues bénéficient de l'action de l'EPF au même titre que les zones tendues. Un suivi attentif sera réalisé et présenté au Conseil après examen en bureau.

## 7. Les axes d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

---

### 7.1 L'intervention au service de tous les territoires

L'EPF est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées par son décret constitutif, des interventions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, tenant compte des enjeux des territoires, et dans un cadre de solidarité et d'équité entre ceux-ci.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect des principes directeurs,

- il 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 ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en priorité en faveur des thèmes suivants :
  - logement (social ou conventionné, en locatif ou en accession), avec un objectif de mixité sociale et urbaine, en secteur dense,



- mutations urbaines au voisinage des pôles d'échanges multimodaux, en vue d'en faciliter l'usage et de permettre une optimisation de la fréquentation de ces équipements par l'adjonction de fonctions nouvelles (logements, emplois ou services) ;
  - reconversion de friches urbaines en nouveaux quartiers de ville associant logements, services urbains et pôles de développement économique ;
  - reconstitution d'une offre attractive pour le développement économique, notamment par le recyclage de foncier devenu inadapté ;
  - accompagnement de la mise en place de transports en commun en site propre inscrits dans les documents de planification urbaine et dans un projet de développement urbain.
- il 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 ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui souhaitent :
    - intervenir dans le cadre d'un projet global pour établir ou restaurer des fonctions urbaines. Ces actions peuvent notamment concerner des friches insérées dans le tissu urbain, la restructuration d'îlots ou de portions d'îlots pour faciliter les projets d'offre de logements plus attractive, le soutien au maintien des commerces et services et la « densification urbaine confortable » ;
    - reconstituer une offre de foncier pour le développement économique, notamment en recyclant du foncier économique inadapté ;
    - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.
  - il conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
  - il 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.

Page 39 sur

Dans la limite de sa compétence, la maîtrise foncière en vue de l'aménagement, des partenariats sont à confirmer (SAFER) ou à créer (notamment avec le conservatoire du littoral ou le CREN) pour permettre l'accompagnement d'opérations à vocation de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Dans cette perspective, des conventions pourront être passées et des partenariats conclus afin de contribuer à la maîtrise foncière de secteurs notamment destinés à la compensation environnementale pour des projets d'aménagement.

Aux différentes échelles territoriales, pour faciliter la réalisation des projets locaux, l'EPF participe à la mobilisation des grands détenteurs publics de foncier, dont notamment RFF.

La connaissance par l'EPF des marchés fonciers est un élément essentiel pour mener à bien sa mission ; il a vocation à être partenaire des observatoires fonciers mis en place sur le territoire. Cette connaissance par l'EPF des marchés fonciers de son territoire de compétence sera alimentée, entre autres, par les diagnostics fonciers qu'il pourra financer jusqu'à 100% sous sa maîtrise d'ouvrage.

## 7.2 L'intervention au service des enjeux du territoire

Au regard des enjeux fonciers du territoire et depuis l'origine de la réflexion sur la création de l'EPF, il est apparu nécessaire que son intervention dans le domaine du foncier pour l'habitat (et spécialement pour le logement social) représente au moins 50 % de son volume d'activité.

Depuis l'origine, l'intervention de l'EPF sur le foncier en faveur du développement économique et de l'emploi est importante pour le territoire de la région Poitou-Charentes.

L'EPF doit participer 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 d'inondations, en complémentarité avec les autres acteurs (Conseil régional, Conseils généraux, Conservatoire du littoral, CREN, SAFER) à travers des partenariats conformément au paragraphe 7.3 ci-dessous.

L'EPF peut intervenir sur le foncier nécessaire à la réalisation d'équipements structurants locaux, dans le respect de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Page 40 sur

## 7.3 L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire

### 7.3.1 Des partenariats à nouer

L'EPF se rapprochera du Parc Interrégional du Marais Poitevin, de l'Établissement Public du Marais Poitevin, du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire régional des Espaces Naturels. Il s'agira, selon leurs plans d'actions respectifs, d'établir, s'il y a lieu, des partenariats spécifiques et d'instaurer les bases d'une collaboration forte.

### 7.3.2 La collaboration avec la SAFER

Le partenariat initié dans le cadre du premier PPI avec la SAFER Poitou-Charentes sera poursuivi après évaluation et renégociation. L'action en complémentarité avec la SAFER est en effet un élément nécessaire de la réussite de l'action foncière publique dans les interventions périurbaines et dans le milieu rural.

Le partenariat pourra notamment concerner les domaines des compensations foncières, de la négociation avec le monde agricole, de la gestion des terres dans l'attente de leur urbanisation et de l'observation des marchés fonciers.

### 7.3.3 La collaboration avec les chambres consulaires

Des relations seront à nouer avec les différentes chambres consulaires pour enrichir et partager par des échanges les réflexions et démarches menées tant par les chambres que par l'EPF.

## 7.4 Des dispositifs financiers de minoration foncière

Page 41 sur

### 7.4.1 La mobilisation des pénalités SRU affectées à l'EPF au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier

Depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, l'EPF reçoit le produit des pénalités payées par les communes ne respectant pas le taux de 20 à 25 % de logements sociaux selon les caractéristiques des agglomérations auxquelles elles appartiennent. Ces pénalités sont des ressources affectées au soutien à la production de logements prioritairement dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU, modifiée. Un compte-rendu annuel doit être produit auprès du Ministère du Logement et du Préfet de la Région Poitou-Charentes.

La substitution aux financements de droit commun doit être évitée. L'aide de l'EPF doit être un réel levier permettant le bouclage de l'opération, bien souvent financé directement par la commune ou l'EPCI.

L'EPF ne perçoit pas les pénalités issues des communes appartenant à des collectivités délégataires des aides à la pierre. Les communes de ces EPCI sont exclues de ce dispositif.

Le fléchage des subventions vers les communes contributrices est exclu, la qualité des projets primera. Un règlement spécifique est adopté par le Conseil d'administration et précise les règlements d'éligibilité des projets et les éléments de méthode.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la collectivité, en minoration foncière principalement, préférentiellement avec une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets. A titre exceptionnel et si l'urgence le justifie, une convention spécifique à une opération pourra être proposée tout en incitant à un travail plus large entre la commune et l'EPF.

### 7.4.2 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification grâce à un dispositif de minoration foncière et du coût de revient pour l'EPF à la revente

En accompagnement de collectivités dotées d'un PLH ou d'une autre forme de document stratégique structurant, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF.

Cette aide a pour objectif d'accompagner l'émergence de projets sur des fonciers difficiles à traiter sur le plan technique ou financier, elle

Page 42 sur

Sur cette ligne de minoration foncière, l'EPF intervient en opportunité, au cas par cas, et suivant son principe directeur de contribuer à la régulation du foncier sur les territoires.

Elle pourra être utilisée pour :

- La réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30 % de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie.
- La restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique et commerciale, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à la financer. A titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère). Un bilan d'îlot pourra être réalisé afin d'identifier le déficit foncier ou lié à la préparation du foncier (consolidation, sécurisation, clos-couvert, travaux de curetage d'îlot, démolition partielle contribuant à restaurer de l'attractivité de l'îlot, etc..).
- Exceptionnellement, des projets de développement économique en très forte centralité, avec un effet de structuration fort, un traitement de foncier complexe et des approches innovantes du parking et de la mixité fonctionnelle.

Le Conseil d'Administration pourra exceptionnellement, dans le contexte de crise de la construction, décider de l'affectation d'une minoration foncière à des projets dont la sortie est difficile et qui sont particulièrement ambitieux au regard de la maîtrise des coûts de sortie. Le cumul des aides sera dans ce cas autorisé.

Le règlement spécifique précise les modalités d'intervention de minoration foncière selon les projets. Les conditions de cumul d'aides seront déterminées (ANAH, LLS, FEDER, CPER, etc...). Le calcul de la minoration foncière s'appuiera sur la prise en charge :

- d'un niveau particulièrement élevé de la charge foncière dans l'équilibre des opérations de logement social qui sera justifié,

- de coûts de travaux de remise en état, de travaux préalables à des réhabilitations lourdes ou de traitement particulier du foncier ou des immeubles au sein d'îlots dégradés en cœur de bourg ; de transformation forte du cœur de bourg conduisant à une meilleure mixité sociale, une meilleure qualité de vie, une meilleure performance environnementale du bourg, une densité renforcée tout en restant confortable ;

L'EPF conditionnera son intervention au respect des engagements pris par le porteur de projet, à la qualité de celui-ci - respectant les objectifs généraux et les principes directeurs d'intervention de l'EPF - à un niveau significatif de cofinancement de la collectivité concernée, une clause de retour à bonne fortune sera incluse dans l'acte de cession si nécessaire.

Afin d'introduire de la visibilité dans la mise œuvre concrète de cette mesure essentielle du PPI 2014-2018, le Conseil a arrêté le 10 décembre 2013 et le 4 mars 2014 une ligne budgétaire en croissance sur la durée du PPI : 2014 (1 M euros), 2015 (1,5 M euros), 2016 (2 M euros), 2017 (2,5 M euros), 2018 (2,5 M euros), soit au total un montant de 9,5 M euros sur 5 ans. Cette décision peut être modifiée chaque année dans le cadre du vote du budget de l'année suivante. Le scénario 3 (voir annexes) a été retenu par le CA du 4 mars 2014 par la délibération n° CA-2014-01.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la commune, préférentiellement s'appuyant sur une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets.

Ces principes peuvent être précisés ou amendés par un règlement spécifique d'intervention qui sera adopté par le conseil d'administration.

#### **7.4.3 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet**

En accompagnement de collectivités ayant des projets de restructuration de friches industrielles, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière et en minoration de son coût de revient dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs

Page 45 sur

généraux de l'EPF. Ce dernier, à travers des décisions spécifiques du Conseil d'administration, pourra ne pas répercuter des dépenses d'études et de travaux dans le prix de revient de l'opération qui sera rachetée in fine par la collectivité, un opérateur tiers public ou un opérateur privé. Dans ce cas, l'EPF participe - via cette minoration du coût de revient et du coût du foncier - à reconvertir des fonciers (friches industrielles, commerciales ou hospitalières, etc...) pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber le coût de reconversion. Des études, financées intégralement par l'EPF, de pré-faisabilité, de reconversion (démolition, dépollution, etc..) et financières viendront éclairer la décision du Conseil d'administration.

## **7.5 Une maquette financière dynamique et évolutive**

En tenant compte du bilan d'exécution du précédent PPI et des nouveaux objectifs dans le présent PPI, différentes propositions financières ont été présentées au Conseil d'administration au cours de la période préparatoire.

Ainsi, comme indiqué précédemment au 7.4, une volonté incitative de projets spécifiques a conduit à provisionner dès 2014 une enveloppe financière de 9,5 millions d'euros sur la durée totale du PPI pour la minoration foncière (2014-2018). Cette enveloppe pourra évoluer par décision annuelle du Conseil d'administration.

De plus, afin de maîtriser au plus juste le fonds de roulement et la trésorerie de l'EPF, au fur et à mesure des aléas, l'emprunt, à hauteur maximale de 60 % d'une convention supérieure au million d'euros, ne sera sollicité qu'en tant que de besoin tandis que la TSE évoluera à la baisse pour tendre vers un plancher de 9 à 10 millions d'euros (correspondant à respectivement à 5,06 et 5,62 euros par habitant, conformément au scénario 3 adopté par le CA du 4 mars 2014, voir annexe page 43). Pour mémoire, la TSE de 2009 élevée à 14 millions d'euros représentait environ 8 euros par habitant, le taux plafond autorisé par la loi est de 20 euros / habitant.

Il importe de souligner que la taxe spéciale d'équipement doit couvrir à terme :

- Le fonctionnement de l'EPF

Page 46 sur

- Les dépenses non répercutées, et notamment les frais financiers et les études le cas échéant quand elles contribuent à une meilleure

Page 47 sur

réalisation des missions de l'EPF

- Le décalage entre l'inflation du foncier et l'actualisation pratiquée
- Les dispositifs de soutien financier envisagés, notamment les éventuelles minoration foncières
- Les prises en charge des coûts de certains travaux et d'études non répercutés dans le prix de revient, notamment la minoration du coût de revient lié aux restructurations de friches.

Le principe d'une évolution dynamique de cette maquette financière est retenu afin d'ajuster les chiffres à la réalité de l'activité au cours de l'exécution de ce PPI. Des propositions d'adaptation seront régulièrement faites au Conseil d'administration pour validation. Un rapport spécifique est soumis au Conseil en vue d'arbitrer les perspectives financières d'ici 2018 en fonction des scénarii (baisse ou stabilisation de la TSE, décalage des cessions, augmentation ou décalage des acquisitions, travaux importants,...).

La maquette financière synthétique sur laquelle a été établie le présent PPI (maquette arrêtée par le Conseil le 4 mars 2014), pourra évoluer dans le cours du PPI par décision du Conseil d'administration. Elle est annexée au présent document.

## 8. Les modalités d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

---

L'EPF met en œuvre des démarches foncières adaptées aux projets des collectivités locales. Son intervention se situe en appui de la définition d'une stratégie de territoire, ou bien en aval de celle-ci et en amont de l'aménagement opérationnel. Par l'action qu'il conduit, l'EPF doit également contribuer à clarifier les conditions de faisabilité des projets de territoire ou d'opérations d'aménagement et faciliter ou accélérer leur réalisation en intervenant sur le marché foncier en tant que de besoin.

Page 48 sur

## 8.1 La nature des interventions foncières de l'EPF de Poitou-Charentes

La convention opérationnelle concerne en règle générale plusieurs projets inscrits dans le cadre d'une réflexion et d'une politique foncière globale de la Commune sur son territoire et plus spécifiquement sur un périmètre. Les projets qu'elle inclut peuvent être à différents stades d'avancement et en conséquence conditionner différentes natures d'intervention de l'EPF. La convention catégorise ces projets selon différents types de périmètres, correspondant à diverses maturités de projets et en conséquence à des niveaux distincts d'activité de l'intervention foncière.

**La démarche d'étude et de veille.** La commune engage avec l'assistance de l'EPF si elle le souhaite une démarche visant à une connaissance précise des problématiques foncières sur le territoire restreint ou étendu. Cette connaissance doit être adaptée et au service d'une potentielle intervention foncière ultérieure, même si les résultats et la démarche ont vocation à se poursuivre au-delà de l'horizon de la convention. Les éléments de connaissance doivent en particulier permettre de cibler l'intervention et fournir des éléments servant à la négociation foncière, y compris en identifiant les éléments d'évolution des règles d'urbanisme. Ces études permettent à l'EPF d'alimenter sa connaissance de la problématique foncière dans tous ses aspects sur le territoire, l'EPF pourra donc les financer en tout ou partie.

Dans cette perspective, l'engagement d'une démarche d'acquisition est moins systématique et concerne principalement des biens stratégiques. Cela peut parfois s'inscrire, dans la mesure où cela correspond aux **objectifs généraux de l'EPF fixés par le Conseil d'administration**, dans une démarche de veille foncière spécifique et active. Celle-ci consiste en une observation fine des ventes sur le périmètre et doit permettre l'acquisition rapide des biens considérés comme stratégiques, à la fois par leurs caractéristiques et leurs emplacements, et par les références de prix que les ventes pourraient créer. Cette démarche de veille s'inscrit cependant nécessairement dans la démarche d'études dont elle ne peut être détachée, et qui peut contribuer à la définition ou donner du temps à l'élaboration d'une stratégie de territoire ou d'un document cadre : SCOT, ZAC, stratégie de limitation de la consommation d'espaces, périmètre d'attente.... L'acquisition ne peut se faire que si les grandes lignes d'un projet respectant les lignes directrices d'intervention de l'EPF ont préalablement été actées.

Page 49 sur

**La démarche d'intervention foncière** consiste en l'acquisition active, par toutes les voies à la disposition de l'EPF (amiable, préemption, expropriation) de l'assiette foncière d'un projet. Il est recommandé que le projet soit constitué d'éléments tant programmatiques que financiers assez formalisés avant une acquisition. Appuyées par l'EPF ou sous sa maîtrise d'ouvrage coordonnée avec la collectivité, des études complémentaires peuvent être menées, y compris sur une assise élargie pour rechercher d'autres sites de projet ou pour s'assurer de la valorisation maximale comme de la visibilité des fonciers possédés, y compris en lien avec ceux possédés par les collectivités que, le cas échéant, l'EPF pourra acquérir dans des cas très exceptionnels dans un équilibre de projet global, des situations de pollution particulière, ou de restructuration très importante.

## 8.2 Le partenariat avec les maîtres d'ouvrages publics sollicitant l'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF définit avec la collectivité, selon les objectifs poursuivis et préalablement à toute intervention opérationnelle, les engagements réciproques des parties, les modalités d'action de l'EPF ainsi que les conditions de revente des biens. Ce partenariat est formalisé par la signature de conventions.

Quand bien même la collectivité est intéressée par la réalisation d'un projet d'aménagement d'initiative privée, l'intervention de l'EPF est nécessairement conditionnée à un portage politique du projet par la collectivité : même si au terme de son intervention, l'EPF cède les biens acquis à un opérateur, il n'agit qu'à la demande de la collectivité. Celle-ci est du reste garante en dernier ressort du rachat des biens.

La signature de conventions-cadres avec une structure intercommunale, une collectivité de rang supérieur ou un organisme public compétent en matière d'action foncière sera privilégiée dès lors que l'intervention de l'EPF vise à permettre la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière au service d'un projet de territoire. Au fur et à mesure que l'avancement du projet le nécessite, sa mise en œuvre concrète sera définie par des avenants et des conventions d'adhésion et de projet.

### 8.2.1 Les conventions

Page 50 sur

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes  
2<sup>ème</sup> PPI (2014-2018) – Version modifiée en Conseil d'administration du 14

Les conventions opérationnelles sont prises en application des conventions-cadres, ou sont autonomes, et sont passées entre l'EPF et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des collectivités concernées, mais aussi les conditions de conduite d'études qui peuvent être décidées en cours d'exécution entre la collectivité et l'EPF, les modalités d'appui à la revente du foncier etc...

Compte tenu de la nature des interventions de l'EPF, les conventions opérationnelles ou d'intervention foncière peuvent être des conventions d'anticipation ou opérationnelle et prévoir des périmètres de veille et des périmètres de réalisation foncière.

Chaque convention précise d'une part les obligations de l'EPF et d'autre part les engagements de la collectivité pour permettre l'élaboration puis la réalisation des projets visés. Elle fixe sous la forme d'un plafond de dépenses ou d'un encours, le plafond financier d'intervention de l'EPF.

Elle mentionne en particulier :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention ;
- les périmètres concernés ;
- la nature et le volume des biens à acquérir ;
- le plafond financier d'intervention ;
- la démarche technique et juridique envisagée ;
- les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis ;
- la durée de portage qui peut notamment être calée sur la durée du projet ;
- les conditions de revente.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de racheter à l'EPF les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues au paragraphe 8.3.3.2.

### **8.2.2 Engagement de rachat du maître d'ouvrage**

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF n'a pas vocation à assurer de portage à risque, et ce en application du décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 relatif à l'EPF Poitou-Charentes. Il ne procède donc à des acquisitions qu'à la condition préalable qu'un maître d'ouvrage

En accord avec la collectivité, les biens pourront cependant être cédés directement à un opérateur public ou privé dans les conditions prévues au paragraphe 8.3.3.

### 8.2.3 Les avenants de prolongation

En général, les conventions opérationnelles prévoient une durée de portage à partir de la première acquisition, et avant cela une durée pour réaliser cette première acquisition.

Des avenants peuvent être conclus. Ils peuvent porter sur une augmentation du montant, sur des adaptations du projet. Ils peuvent aussi concerner la prolongation de la convention, lorsque des facteurs objectifs de réalisation du projet le justifient comme par exemple dans certaines circonstances en cas de recours contre une décision d'urbanisme. L'EPF s'attachera à ce que de tels avenants présentent un calendrier de projet le plus précis possible et également des précisions sur la concrétisation du projet, notamment sur le plan financier comme programmatique, et les perspectives de cession.

### 8.2.4 Conventions temporaires

En cas de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ou d'une urgence foncière spécifique, l'EPF peut contracter une convention opérationnelle temporaire d'une durée de quelques mois, qui reprend les éléments du présent PPI et notamment la tarification et l'obligation de rachat mais ne concerne que les biens identifiés. Elle requiert une définition du projet qui peut se limiter à des éléments de densité et de taux de logements sociaux. Ces conventions sont préférablement contractées dans le cadre de conventions cadre et ont vocation à précéder des conventions opérationnelles plus larges détaillant une stratégie foncière sur l'ensemble de la commune, et reprenant les obligations de la convention temporaire.

## 8.3 Le contenu des interventions

### 8.3.1 La réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis



Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'intervention de l'EPF, celle-ci peut comporter plusieurs composantes :

- Des acquisitions amiables ;
- Des interventions par préemption dans le cadre de zone d'aménagement différé ou par délégation du droit de préemption urbain par une collectivité ;
- Des acquisitions suite à usage des différents droits de délaissement dont l'EPF peut être délégataire ;
- Des acquisitions par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ;

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'assiette d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet. Dans des cas spécifiques de fonciers appartenant à des collectivités lourdement pollués ou n'ayant pas pu muter depuis de nombreuses années en raison de difficultés particulières liées à l'état du bien, sa situation ou son obsolescence, mais tout en étant inscrits dans un projet global, l'EPF pourra se porter acquéreur.

L'exercice du droit de préemption devra s'appuyer sur les motivations opposables découlant des réflexions préalables de la collectivité.

Le droit de préemption urbain pourra être délégué à l'EPF, en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme. Le mode de délégation du DPU pourra être celui accordé à l'occasion de l'aliénation d'un bien (délégation ponctuelle) ou celui de la délégation complète du DPU sur le périmètre de la convention (délégation zonale). Il sera évalué au cas par cas. En tout état de cause, la délégation du DPU sera mise en œuvre selon des principes et orientations claires de la part de la collectivité. Selon le projet, il pourra s'agir d'une zone sur laquelle l'EPF pourra exercer le DPU immédiatement, tout en rendant régulièrement compte à la collectivité.

Il s'agit d'éviter toute double instruction (EPF et collectivité) et également toute évolution diverse en dehors des principes du projet.

En dehors de périmètres d'intervention foncière identifiés, mais dans un autre périmètre de la convention, les préemptions ne s'effectueront qu'en cas de mutation portant sur une situation foncière stratégique et déterminante pour l'avenir.

L'EPF respecte le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment son article R.1211-1.

Page 55 sur

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines, incluant les marges de négociation, dont il sollicite l'avis et si cet avis est rendu dans les délais.

Dans des conditions exceptionnelles, le Conseil d'administration peut autoriser des acquisitions de biens au-delà de l'avis de France Domaines. Cette autorisation doit nécessairement identifier précisément les parcelles en question et les prix plafond qui ne seront pas dépassés. Une délibération de la collectivité, motivée et précisant les parcelles et les prix proposés, sera sollicitée. Cette dérogation exceptionnelle n'a vocation à intervenir que dans des cas très spécifiques, par exemple les PPRT, les autres PPR, quelques opérations de requalification urbaine particulièrement difficiles ou des opérations publiques contraignant fortement les propriétaires.

Cependant, lorsque la consultation des Domaines n'est pas obligatoire au titre de l'article R1211-2 du CG3P, et notamment lorsque l'acquisition projetée est d'un montant inférieur à celui fixé par l'arrêté du ministre chargé du Domaine pris en application de cet article, l'EPF peut ne pas consulter les Domaines et mener les acquisitions dans la limite de ce plafond réglementaire.

~~Il peut cependant ne pas demander l'avis des domaines lorsque l'acquisition est à un prix inférieur à 75 000 euros, conformément au CG3P qui n'en oblige pas la consultation. Dans ce cas, les acquisitions sont menées dans la limite de ce plafond réglementaire.~~

### 8.3.2 Le portage des biens acquis

La gestion des biens acquis par l'EPF est par nature transitoire, dans le cadre d'une convention, sauf exception particulière. Les actions de l'EPF en ce domaine sont menées en considérant, à la fois :

- L'intérêt de l'opération
- La nature et l'état des biens au regard des responsabilités du propriétaire
- Le projet porté par la collectivité et sa temporalité

Une réflexion sur la gestion doit être intégrée dans la stratégie foncière en amont des projets futurs et s'articuler aussi étroitement que possible avec la destination future du bien, de manière à optimiser l'intervention de l'EPF.

Page 56 sur

### **8.3.2.1 Modalité de gestion transitoire des biens**

L'EPF assume la totalité des responsabilités et obligations découlant de son statut de propriétaire, sauf disposition spécifique. A ce titre, il peut être amené à réaliser toutes interventions qui s'avèreraient nécessaires, indépendamment de la destination du futur bien.

Un partage des responsabilités a toutefois lieu d'être mis en œuvre avec les collectivités partenaires en convention opérationnelle. Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien ou les faibles ressources de la commune, celui-ci a vocation à être remis à la collectivité dès que l'EPF en devient propriétaire et en a la jouissance. Cette mise en gestion, prévue dans la convention, spécialement pour ce qui concerne les biens bâtis, prévoit la mise à la disposition de la collectivité contractante qui en assurera l'entretien et le gardiennage, voire des travaux plus importants. Les biens peuvent aussi être mis en location temporaire pendant la durée du portage. Dans le cas de biens mobiliers compris dans l'acquisition, d'équipements ou de constructions mobilières, ou de produits de la déconstruction pouvant être valorisés comme tels, l'EPF pourra en effectuer la revente dans le respect de la réglementation sur la mise en concurrence, le produit venant en déduction du prix de revient du bien.

Les biens qui nécessitent des travaux pourront rester gérés par l'EPF jusqu'à la fin de ceux-ci. Au cas par cas, et si ces solutions ne créent pas de contraintes supplémentaires sur les biens acquis, des solutions de valorisation des biens doivent être recherchées par l'EPF, en concertation avec ses partenaires concernés.

Il est également précisé que, sauf cas exceptionnel, l'EPF n'a pas vocation à maintenir les affichages publicitaires, rémunérés ou non, installés sur les biens dont il se porte acquéreur.

La gestion des biens occupés acquis par l'EPF (baux d'habitation ou baux commerciaux), dès lors qu'ils ne sont pas mis à la disposition de la collectivité, sera menée conformément au PPI de l'EPF et aux dispositions particulières prévues dans le cadre de la convention opérationnelle.

L'EPF conserve néanmoins la maîtrise d'ouvrage de toute intervention, notamment de démolition ou remise en état des sols ou de consolidation du bâti en vue de sa revente, qui sera dictée :

- Soit par la situation du bien (urgence, mise en sécurité notamment)
- Soit par l'intérêt du projet, quand cette intervention n'alourdit pas inutilement le prix de revient.

Page 57 sur

Dans le cadre des conventions opérationnelles, l'EPF pourra mettre en location ou permettre à la collectivité de mettre en location un bien acquis selon dans le cadre d'un bail non précaire, le cas échéant tripartite.

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement. L'EPF pourra autoriser le porteur d'un projet à intervenir sur le site qu'il doit acheter dans le cadre d'une promesse de vente signée, pour qu'il mène éventuellement des travaux préparatoires. Ces derniers seront alors sous la responsabilité propre du porteur de projet et à ses risques et périls.

Pour les biens à vocation agricole, l'EPF s'attachera, dans toute la mesure du possible, à permettre leur exploitation, notamment dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER.

L'EPF peut consentir directement des prêts à usage, gratuits ou non, notamment dans le cas de biens agricoles, pour faciliter leur entretien (dans ce cas, gratuitement).

### **8.3.2.2 La relation avec la collectivité pendant le portage**

Par suite des dispositions du paragraphe précédent, d'une manière générale, la collectivité conventionnant avec l'EPF prend en mise à disposition et gestion le site acquis pour son compte.

Le dispositif de mise à disposition devra préciser rigoureusement les responsabilités respectives de l'EPF et de la collectivité bénéficiaire, spécialement pour le cas où celle-ci souhaiterait de donner à bail des biens bâtis ou en autoriser l'occupation.

Pendant la période de portage et sur des biens mis à sa disposition, des travaux peuvent être réalisés par la collectivité, ou à titre exceptionnel, par l'aménageur désigné, préalablement à la cession. Ces travaux peuvent conduire à la mise en état du foncier ou à son aménagement, à l'exclusion des travaux de construction. Ils font l'objet d'un accord préalable de l'EPF.

L'EPF peut autoriser la collectivité ou son opérateur, une fois celui-ci désigné, à déposer un permis d'aménager ou un permis de construire sur un bien encore propriété de l'EPF. Les travaux ne peuvent cependant être réalisés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

Page 58 sur

### **8.3.2.3 La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes**

Sauf cas particulier, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité des sites acquis et de remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols en faisant intervenir la responsabilité du vendeur au regard de la législation sur les installations classées et les risques, sans exclure l'hypothèse de sites à responsable défaillant, défrichage, enlèvement des dépôts,...). Il peut également se voir confier la purge de l'aléa lié au diagnostic archéologique, géotechnique ou à la pollution. Dans le cas de bâtiments existants à conserver dans le cadre du projet de la collectivité, l'EPF peut assurer le clos couvert en fonction de leur état structurel pour permettre la préservation du bâti et sa réutilisation aux fins du projet de la collectivité.

Les frais engagés par l'EPF sont répercutés dans le prix de revente des biens au terme du portage.

Il peut également assurer les travaux de remembrement éventuels, s'il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour constituer une entité foncière cohérente. Il peut assurer le pré-paysagement. En revanche, l'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement (notamment voirie et réseaux).

La collectivité signataire de la convention est associée à la définition des objectifs relatifs aux mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF est amené à identifier les dangers et les inconvénients liés au bâti et à la pollution du sous-sol, et à mesurer les incidences techniques, juridiques et financières. Dans le cadre des opérations complexes, l'EPF intervient auprès de ses partenaires (collectivités et aménageurs, ou autres opérateurs) afin de définir les meilleures solutions envisageables.

Pour les opérations de déconstruction associées et / ou de dépollution, l'EPF engage un processus de remise en état des sols si, en fonction du contexte du projet, de la nature des travaux et de la destination finale du bien, cette intervention permet d'optimiser les coûts de production du foncier remis sur le marché.

Lors des travaux de dépollution et dans le strict cadre des réglementations en vigueur, l'EPF est confronté au problème de la gestion des terres polluées compte-tenu du coût économique et environnemental de leur mise en centre de stockage, d'une part, et de la difficulté de mettre en œuvre des solutions alternatives, d'autre part.

Page 59 sur

L'EPF doit faciliter le développement de solutions alternatives en procédant à l'acquisition ou à l'identification de terrains disponibles, susceptibles d'accueillir la mise en œuvre de ces solutions durables de gestion de la « ressource sol » élaborées en collaboration avec les services de l'Etat. Cette approche inclut les friches industrielles susceptibles d'être intégrées au processus de revalorisation des terres polluées.

### **8.3.2.4 Les modalités de cession des biens acquis**

Les biens acquis sont cédés en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné.

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'outil ; l'intervention de l'EPF ne saurait en effet être réduite à diminuer les risques de l'opérateur et au final le coût potentiel pour la collectivité.

La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'EPF et le respect du programme source de l'engagement de l'EPF aux côtés de la collectivité et permettant par ses prescriptions de rattraper une éventuelle différence entre le prix de cession et la valeur de marché par des exigences renforcées en matière de qualité du projet final.

L'EPF s'attache à ce que la collectivité choisisse un opérateur dans le respect de la législation et, si le projet s'y prête, le choix peut s'opérer dans le cadre d'une mise en concurrence. Dans les zones tendues, ce dernier processus sera privilégié. Selon le type d'opération, la consultation n'est pas obligatoire. Elle peut être restreinte à 3 à 5 opérateurs, voire en gré-à-gré si la commune le préfère ou le marché le rend indispensable compte-tenu notamment de la faiblesse du nombre d'opérateurs actifs ou d'une difficulté particulière de l'opération. Les conditions de la cession (pénalités, engagement de réalisation du projet, obligation de rachat, etc..) dans tous les cas, seront déterminées par l'EPF et validées par la collectivité. L'EPF peut accompagner les collectivités dans le processus de consultation en assurant son pilotage et sa coordination sur la base d'un projet arrêté par la collectivité. Il peut aussi, à la demande de la collectivité mener directement la consultation, la décision de la collectivité sera recueillie avant l'engagement de la cession. Dans tous les cas, la désignation par la collectivité de l'opérateur selon un processus accepté par l'EPF permet à l'EPF de revendre le bien à l'opérateur sans autre formalité, il inclut de manière privilégiée dans l'acte authentique toutes les mentions et les conditionnalités nécessaires. L'EPF peut procéder, dans les conditions prévues par la convention, ensuite à la cession dudit bien à l'opérateur désigné sans qu'il y ait lieu de faire précéder cette cession de mesures de publicité et de mise en concurrence.

Page 60 sur

Compte-tenu de l'état du marché, notamment dans les zones rurales ou moins tendues, l'EPF pourra en accord avec la collectivité mener une négociation exclusive avec un seul opérateur. Les conditions de la cession finale, ainsi préparées par l'EPF, seront approuvées par la collectivité sur la base des conditions de réalisation de ce projet.

Dans le cas, pour une opération donnée, de la division du site de projet en plusieurs unités à céder pour la réalisation, l'EPF pourra vendre les unités à des cessionnaires distincts et le cas échéant à titre exceptionnel céder des délaissés limités à un tiers autre.

De manière générale, une fois la maîtrise foncière atteinte, la cession du foncier à un opérateur (aménageur, bailleur social, promoteur) désigné en association étroite avec l'EPF est engagée.

La revente des biens par l'EPF aux opérateurs est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin du portage prévue, dès lors que les conditions suivantes en particulier, non exhaustives, sont remplies :

- Pour la revente à un opérateur constructeur, avec l'obtention du permis purgé de tous recours et pour le logement social, l'obtention de la décision de financement.
- Pour la revente à un aménageur : aménageur désigné et, le cas échéant, traité de concession signé, règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération

L'EPF est tenu de préciser « les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement (L.321-5 du code de l'urbanisme) et à ses principes directeurs ».

Si la collectivité renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme, la revente à celle-ci est immédiatement exigible.

### 8.3.2.5 L'établissement du prix de cession

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'intervention de l'EPF. Pour autant, l'EPF n'a pas vocation à faire des bénéfices à l'occasion de ses interventions en portage foncier, d'autant plus que le sens de son intervention est de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations.

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

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

Page 61 sur

- Le cas échéant les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur le bien ou en vue de l'acquisition et de la cession du bien ;
- Le montant des études, réparti au prorata des acquisitions, d'études générales de stratégie foncière le cas échéant
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,...;
- Le solde du compte de gestion ;
- La fiscalité dont l'EPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

Cependant, hormis le prix d'acquisition et les indemnités payées au propriétaire (emploi notamment) et aux éventuels occupants ou exploitants (indemnités d'éviction, de déménagement notamment), l'ensemble des dépenses peuvent être réparties au niveau de la convention et affectées par prorata. Elles peuvent faire l'objet d'une péréquation entre les cessions.

Le prix d'acquisition et les indemnités payées au propriétaire et aux occupants et exploitants peuvent faire l'objet d'une péréquation entre les cessions si le projet le justifie en fonction des enjeux et des perspectives de cession.

Le cas échéant, les études stratégiques et structurelles (diagnostic foncier...) et les études sur l'amélioration du projet dans le sens des principes directeurs de l'EPF et améliorant les conditions de cession, réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF ne sont pas refacturées sauf cas particulier.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du montant de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes fera alors l'objet d'une facture spécifique.

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

Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve, duquel sont déduites toutes les recettes actualisées perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

Page 62 sur

Le mode d'imputation aux différentes cessions opérées des dépenses et recettes qui ne sont pas directement rattachées à un bien déterminé, et notamment les dépenses d'études (ex : DUP), est précisé dans la convention ou déterminé au cas par cas.

La perception d'une contribution aux frais de structure s'établissant à 0,5 % du montant des dépenses supportées est supprimée pour toutes les conventions en cours.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est calculé par l'application d'un taux à chaque dépense d'acquisition, comprenant uniquement les prix d'acquisition et indemnités versées au propriétaire et autres exploitants ou occupants du fait de l'acquisition (notamment indemnité de emploi et d'éviction), multiplié par le nombre d'années entières de portage de cette dépense calculé comme suit : année de cession - année d'acquisition -1 ; et 0 si l'année de cession est la même que l'année d'acquisition. Le calcul des durées d'exonération est réalisé selon ce mode. Ce mode de calcul étant favorable à la collectivité, il s'appliquera sur toutes les conventions, que les règles de taux d'actualisation soient celles de l'ancien PPI ou du PPI actuel.

Le cas échéant, en cas de promesse de vente signée avec un opérateur autre que la collectivité et pour la réalisation d'un programme correspondant à l'objectif de la convention, la durée d'actualisation peut être fixée définitivement lors de la signature de la promesse de vente en fonction de l'année prévisionnelle de signature de l'acte authentique de vente, et quelle que soit l'année effective de signature de l'acte.

Le taux annuel 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

Page 63 sur

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée, telle que définie ci-dessus

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

Les taux en vigueur dans la convention qui peuvent être issus de l'ancien PPI restent applicables tant que la convention n'a pas fait l'objet d'avenant. Les évolutions liées au taux d'actualisation sont intégrées dans tous les avenants automatiquement. La date de point de départ de changement de tarification est à la signature de l'avenant, sauf disposition contraire.

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

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues, à savoir en particulier l'obtention du permis de construire ou d'aménager et l'engagement des travaux qui s'y rapportent. Si les engagements n'ont pas

Page 64 sur

été respectés, la collectivité rembourse à l'EPF le montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation dont elle a bénéficié pendant les quatre premières années de portage, additionné des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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

### **8.3.3 La conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités**

L'EPF doit développer une capacité d'études propre, afin de maîtriser l'ensemble de l'action foncière et connaître les caractéristiques du marché sur son périmètre de compétence. Sa mission implique de tenir ces connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics. Il a ainsi vocation à être partenaire des observatoires des marchés fonciers sur son territoire.

L'EPF n'a pas vocation à réaliser des études de réalisation ou d'aménagement en intervenant en prestation de services dont l'attribution relève d'une mise en concurrence préalable, mais des études de diagnostic, de potentiel foncier, des études de préféabilité en vue de conseiller au mieux les collectivités, optimiser la rentabilité du projet et limiter le risque de la collectivité en vue de la cession. Il peut en ce sens réaliser des études en maîtrise d'ouvrage directe ou participer à des études réalisées par une collectivité en corollaire à ses interventions en acquisition et portage foncier dans le cadre d'une convention.

L'EPF peut également mener des missions d'expertise foncière. Il s'agit, en appui à des demandes de programmation ou de planification qui appellent un volet foncier, de fournir à la collectivité les éléments d'analyse dont dispose l'EPF sur le territoire concerné, voire de l'aider à définir le cahier des charges de ce volet foncier. Comme mission d'intérêt général au bénéfice des plus petites collectivités, ces missions permettent d'aider une collectivité à analyser les questions foncières liées à un projet.

Les études conduites par l'EPF contribuant à sa connaissance générale ou au développement de ses compétences internes, même lorsque ces études sont appliquées à un projet ou à une convention, peuvent être non facturées sur une convention ou sur un projet par décision interne du directeur général.

Page 65 sur

Par ailleurs, l'EPF a vocation à conduire en maîtrise d'ouvrage directe toutes les études préalables ou d'optimisation des travaux de démolition.

Il est rappelé que l'EPF a choisi d'appliquer la totalité des règles relevant du code des marchés publics sur l'ensemble de ses procédures. Les procédures de dialogue seront privilégiées afin souvent de permettre le maximum de marge pour les prestataires d'apporter des solutions innovantes améliorant la performance de ce qui est demandé.

#### **8.3.3.1 Les études préalables aux conventions opérationnelles**

L'EPF pourra assumer la réalisation d'études sur le territoire d'une commune avant la signature d'une convention opérationnelle, notamment si le territoire est couvert par une convention cadre. Ces études pourront être relatives à l'analyse du marché et des besoins fonciers, à l'analyse des gisements et de la structure foncière. Elles peuvent s'inscrire dans le cadre de l'élaboration des documents communautaires comme le PLH ou le PLUI, permettant notamment d'affiner les éléments d'une politique foncière afférente opérationnelle et efficace.

Si ces études réalisées en dehors d'une convention opérationnelle nécessitent le recours à des prestataires, leur coût est assumé par l'EPF sur son budget propre (études générales), le cas échéant avec un cofinancement de l'EPCI et/ou de la commune (dans ce cas, une convention de financement est établie entre les parties).

L'expérience acquise lors du premier PPI a mis en lumière la nécessité de réaliser dès que possible des études foncières, à la fois pour bien calibrer les surfaces nécessaires à la réalisation des projets mais également pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet envisagé et sa compatibilité avec l'état du marché foncier local. Préalablement au conventionnement un diagnostic foncier peut être préconisé par l'EPF et financé à 100%. Ces études sont stratégiques pour l'EPF afin de renforcer sa connaissance foncière du territoire, d'identifier et de conseiller au mieux la collectivité pour prévoir ensuite des conventions opérationnelles, de repérer avec la collectivité les zones à enjeux entrant dans les objectifs du PPI, de renforcer sa capacité de négociation sur les marchés locaux dans les territoires de la région qui obéissent à des évolutions très différentes. Ces études pourront être mutualisées au niveau régional par l'EPF, partagées avec les acteurs du foncier et participeront au renforcement de la capacité de l'EPF à observer finement les enjeux sur le territoire (action prévue au présent PPI).

Page 66 sur

La prise en charge financière d'une partie ou la totalité des études amont, limitée à l'analyse des questions foncières, vise à inciter les collectivités à réaliser ces études de calibrage des opérations et éviter de se trouver en difficulté en sortie de portage par la conclusion de conventions d'études foncières et urbaines préparatoires aux conventions opérationnelles.

L'EPF peut intervenir jusqu'à 100 % du coût HT de la partie de ces études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et d'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession. Si ces études ne sont suivies d'aucune acquisition, l'EPF assumera la charge définitive de sa participation. Si le projet se poursuit, cette participation sera répercutée dans le prix du foncier acquis. L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de ces études. Les résultats sont régulièrement présentés à la collectivité territoriale.

### **8.3.3.2 Les études intégrées aux conventions opérationnelles**

En phase d'anticipation, pour les études, l'EPF peut participer au financement jusqu'à 100% du coût HT, en particulier pour les petites communes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une participation à la maîtrise d'ouvrage.

Dans la phase de préfaisabilité, l'EPF peut prendre à sa charge la totalité des études afin notamment de déterminer le meilleur prix d'acquisition, le bon calibrage du programme en vue de permettre la cession dans les meilleures conditions pour la collectivité et la réalisation effective du projet prévu. Il assure la maîtrise d'ouvrage mutualisée de ces études de pré-faisabilité.

Dans les phases pré-opérationnelles, opérationnelles et de réalisation foncière, l'EPF prend à sa charge la totalité du coût du volet foncier, s'agissant d'études qui précisent ses propres modalités d'intervention. Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettent de mesurer la pertinence d'un projet et d'examiner différentes hypothèses d'un programme. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de définir les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

De manière générale, le coût des études supporté dans le cadre des conventions opérationnelles est répercuté dans le prix de cession. Si les études ne débouchent sur aucune action foncière, la collectivité rembourse à l'EPF la totalité des sommes engagées à ce titre.

L'EPF conseille et accompagne les collectivités dans la définition de leurs besoins, et participe aux études qu'elles conduisent grâce au concours de prestataires extérieurs.

Page 67 sur

Dans le cadre des conventions opérationnelles, et dans le respect de ses missions définies par décret, l'EPF peut participer au financement des études pré-opérationnelles et aux études préalables à la cession jusqu'à 100 % de leur montant hors taxes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une maîtrise d'ouvrage directe, en partenariat étroit avec la collectivité.

Le montant de la participation sera comptabilisé dans les dépenses engagées par l'EPF pour la mise en œuvre de la convention.

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité, ainsi que d'assurer la sortie des opérations dans les meilleures conditions et de limiter le risque pour les collectivités. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires. Si elles sont menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci, le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du présent PPI.

#### **8.3.3.2.1 L'étude des besoins fonciers**

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

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des

Page 68 sur

études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg, d'un quartier dégradé ou en friches, d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée (plan de valorisation foncière résidentielle et commerciale).

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes. L'EPF pourra contribuer, voire étudier, des effets rendant difficiles la sortie des opérations et préconiser des évolutions.

#### **8.3.3.2.2 L'étude 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.

Page 69 sur

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

#### **8.3.3.2.3 Les études préalables ou pré-opérationnelles**

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 dans le cadre du PLU en cours d'élaboration :

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

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

Page 70 sur



		ANNUAL											
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		en millions d'€											
<b>FONCIER</b>	RECETTES foncières affectées titulaires	-	-	3,34	0,84	8,30	13,87	16,14	18,20	15,00	18,00	17,00	18,00
	Dépenses sur pouvoirs locaux titulaires	-	-	-18,83	-20,38	-18,81	-14,34	-7,85	-15,00	-18,61	-20,00	-20,00	-21,26
	Finances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	DÉPENSES foncières affectées titulaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Maintenance Foncière EPF Améliorée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Prise en charge des travaux communaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	INDICENT FONCIER non titulaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Finances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RECETTES SRIU Améliorées	10,01	14,21	14,33	14,28	12,42	11,23	9,00	9,50	9,00	11,00	11,00	11,27
	DÉPENSES SRIU Améliorées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autres recettes transférées non stockées	-	-	0,01	0,00	0,04	0,09	0,11	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Autres dépenses transférées non stockées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>GESTION EPF</b>	ECT & RV de l'EPF Amélioré (D - R)	-0,47	-0,82	-0,84	-0,78	-1,17	-1,27	-1,25	-2,17	-2,24	-2,25	-2,27	-2,30
TOTAL cumulé	9,56	13,39	13,50	12,50	10,23	8,97	7,75	7,33	5,13	2,75	0,75	-0,25	
<b>DETTE</b>	Remboursements d'emprunts cumulés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais généraux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>DOTATION</b>	Dotations en capital	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
<b>TRESORERIE</b>	Solde nets (en euros)	0,00	2,84	7,81	11,38	2,77	-2,87	-	-	-	-	-	
TRESORERIE annuelle	2,87	8,48	-4,49	6,51	1,59	8,89	-6,00	-7,28	-6,78	0,69	0,83	0,97	
TRESORERIE cumulée	9,57	18,02	14,54	12,02	22,88	26,57	20,58	13,29	6,50	5,81	10,45	10,82	
<b>STOCKS</b>	Valeur des stocks	0,00	14,30	14,84	19,37	19,84	-4,28	5,43	-8,91	8,60	8,88	9,70	4,70
<b>RATIOS</b>	Volume de Pouvoirs	-	14,70	25,77	22,66	21,15	22,18	22,39	27,56	31,00	30,00	41,10	48,10
Frais de personnel / Volume de Activités	0,71%	2,79%	3,53%	3,23%	4,19%	4,97%	3,9%	3,8%	4,5%	4,5%	6,1%	6,8%	
Frais ICF de l'EPF / Volume de Activités	3,72%	3,61%	4,97%	9,01%	8,1%	6,8%	7,7%	8,2%	7,9%	8,2%	8,2%	8,2%	

		CUMULÉ											
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		en millions d'€											
<b>FONCIER</b>	RECETTES foncières affectées cumulées	-	-	6,54	6,38	14,70	28,57	33,30	50,50	65,50	80,50	97,50	116,50
	DÉPENSES sur pouvoirs locaux cumulées	-	-	-18,83	-39,21	-58,04	-72,38	-88,53	-107,14	-125,75	-145,75	-167,01	-188,27
	Maintenance Foncière EPF Améliorée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Prise en charge des travaux communaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	INDICENT FONCIER non titulaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Finances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RECETTES SRIU Améliorées	10,01	24,21	38,54	52,82	65,24	76,47	85,47	94,97	103,97	112,97	121,97	130,24
	DÉPENSES SRIU Améliorées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autres recettes transférées non stockées	-	-	0,01	0,00	0,04	0,09	0,11	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	Autres dépenses transférées non stockées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>GESTION EPF</b>	ECT & RV de l'EPF Amélioré (D - R)	-0,47	-1,29	-2,13	-3,01	-4,18	-5,45	-6,81	-8,27	-9,81	-11,41	-13,08
TOTAL cumulé	9,56	13,39	13,50	12,50	10,23	8,97	7,75	7,33	5,13	2,75	0,75	-0,25	
<b>DETTE</b>	Remboursements d'emprunts cumulés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais généraux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>DOTATION</b>	Dotations en capital	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
<b>TRESORERIE</b>	Solde nets (en euros)	0,00	2,84	7,81	11,38	2,77	-2,87	-	-	-	-	-	
TRESORERIE cumulée	9,57	18,02	14,54	12,02	22,88	26,57	20,58	13,29	6,50	5,81	10,45	10,82	
<b>STOCKS</b>	STOCKS	0,00	14,30	14,84	19,37	19,84	-4,28	5,43	-8,91	8,60	8,88	9,70	4,70
<b>RATIOS</b>	Volume de Activités	-	14,70	25,77	22,66	21,15	22,18	22,39	27,56	31,00	30,00	41,10	48,10
Frais de personnel / Volume de Activités	0,00%	3,84%	3,97%	3,91%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	4,00%	4,00%	3,97%	3,9%	
Frais ICF de l'EPF / Volume de Activités	0,00%	3,84%	5,15%	9,1%	5,1%	4,2%	4,9%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,4%	
Endettement / Stocks	46,21%	41,28%	28,01%	21,18%	10,24%	11,2%	14,1%	14,4%	13,3%	13,3%	11,6%	11,6%	

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-019

CA 2017-36 Modification de l'application du principe  
d'option à la TVA

# Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

**Délibération n° CA-2017-36**

### Modification de l'application du principe d'option à la TVA

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 délibération n° CA 2013-03 du 5 mars 2013 relative au principe d'option à la TVA

Sur proposition du Directeur Général,

- ABROGE la délibération n° CA 2013-03 du 5 mars 2013
- DECIDE que les cessions d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans et les cessions de terrains qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257, feront en principe l'objet de l'option pour la soumission à la TVA prévue par l'article 260-5° bis du code général des impôts ;
- DECIDE que l'option pour la soumission à la TVA pour les locations consenties par l'EPF sera en principe exercée dès lors qu'elle est autorisée par l'article 260 du code général des Impôts ;
- DECIDE que le Directeur Général déterminera au cas par cas les dérogations à ces règles, et lui fera un compte-rendu sur leur application annuellement.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF.

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### Modification de l'application du principe d'option à la TVA

##### Rappel des règles d'application de la TVA immobilière

L'EPF achète en règle générale sans TVA, sauf cas particulier : achat à un assujetti (ex SAFER), option à la TVA.

L'EPF revend systématiquement avec TVA, étant assujetti. L'EPF étant assujetti n'a pas l'obligation d'appliquer l'option à la TVA pour une vente d'immeuble ancien ou de terrain non à bâtir. Cependant, pour ne pas se voir appliquer de coefficient de taxation, la règle appliquée jusqu'à présent est de toujours choisir l'option, sauf exception.

Le montant de TVA est calculé selon le régime. Le taux applicable est le taux plein de 20%, sauf cession à un bailleur social auquel cas le taux réduit de 5,5% est applicable.

Régime de base : TVA totalité applicable dans les cas suivants :

- revente d'un terrain acquis en TVA et ayant donné lieu à déduction
- changement de qualification fiscale ou de caractéristique physique entre l'acquisition et la cession (les quatre qualifications fiscales sont immeuble neuf, immeuble ancien, terrain à bâtir, terrain non à bâtir qui nécessite une modification du document d'urbanisme pour être construit/aménagé)
- revente d'un terrain acquis en terrain non à bâtir en cas d'option à la TVA

Régime dérogatoire : TVA sur marge applicable dans les cas suivants :

- Revente d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble ancien en cas d'option sans changement de qualification juridique et de caractéristique physique

La marge est calculée sur une partie des frais de notaire, et l'ensemble des dépenses d'acquisition hors valeur vénale et indemnités, et les frais de portage.

L'EPF a choisi, pour des raisons budgétaires, d'appliquer l'option dans tous les cas. La dernière délibération à ce sujet, n° CA 2013-03 du 5 mars 2013 relative au principe d'option à la TVA, précise ainsi que :

*" les cessions d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans et les cessions de terrains qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257, feront en principe l'objet de l'option pour la soumission à la TVA prévue par l'article 260-5° bis du code général des impôts ;*

*et que le Conseil d'Administration : " examinera au cas par cas les cessions pour lesquelles une dérogation à ce principe serait nécessaire ;*

La TVA totalité n'était de fait applicable que lorsque l'EPF cédait après avoir démoli, et dans de rares cas en cas d'acquisition avec TVA, par exemple à la SAFER.

La nouvelle doctrine de l'administration fiscale en matière de divisions parcellaires étend de manière considérable la proportion des cessions en TVA totalité. En conséquence, la non-application de l'option sur des cessions d'immeuble ancien, notamment, et de terrain non à bâtir permettrait de résoudre certains des cas désormais irrésolubles sans cela. Il est donc proposé d'assouplir la possibilité de ne pas recourir à l'option à la TVA.

Nouvelle doctrine de l'administration fiscale en matière de divisions parcellaires

Le BOFIP BOI-TVA-IMM-10-10-10-40-20130107 indique par exemple :

*" La distinction entre terrain à bâtir et immeuble bâti trouve toute sa portée lorsque l'un et l'autre sont réunis dans une même mutation réalisée par un assujetti agissant en tant que tel, alors que diffère le régime fiscal qu'il y a lieu d'appliquer : taxation de plein droit (sur le prix total ou sur la marge) pour le premier, taxation de plein droit sur le prix total ou exonération avec faculté de taxation sur option (sur le prix total ou sur la marge) pour le second selon son ancienneté d'achèvement.*

*10 Dans une telle situation, il convient que l'acte reflète clairement la qualification respective de chaque élément, en sorte que le régime approprié soit distinctement et régulièrement appliqué, d'une part, au terrain à bâtir et, d'autre part, à l'immeuble bâti. En règle générale, une division parcellaire devra intervenir préalablement à la mutation, permettant de distinguer la part de l'emprise libre de constructions utilisables comme telles dont la cession sera taxée comme terrain à bâtir, et la part déjà bâtie utilisable comme telle dont la qualification fiscale dépendra des caractéristiques propres.*

*Remarque : Il en irait évidemment de même pour une mutation réunissant une surface qualifiée comme terrain à bâtir et soumise à la taxe et une surface où les constructions ne sont pas autorisées et pour laquelle ne serait pas exercée l'option pour la taxation."*

Plusieurs questions parlementaires ont été posées suite à semble-t-il des redressements fiscaux importants envers des entreprises privées, par exemple QE 96679, Dominique BUSSEREAU : la mise en oeuvre de la TVA sur marge pour une vente d'immeuble ancien en cas d'option à la TVA "suppose nécessairement que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique." et la vente de terrains à bâtir peut être réalisée en TVA sur marge "sous réserve qu'ils n'aient pas subi de changement quant à leur qualification juridique et leurs caractéristiques physiques entre cet achat et la revente". La TVA sur marge n'est pas applicable "en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession ayant entraîné un changement de qualification ou un changement physique, telle une modification des superficies vendues par rapport à celles mentionnées dans l'acte d'acquisition". Par contre, "lorsque la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte ou qu'un permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées a été obtenu préalablement à la cession, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente".

La principale explication avancée par l'administration fiscale est la suivante :

*"Appliquer le régime de la marge dans d'autres cas aboutirait à l'impossibilité de calculer l'assiette taxable - puisque prix de vente et prix d'achat porteraient sur des biens dissemblables."*

Cette doctrine était jusqu'à présent assez peu connue des notaires et a déjà été rejetée par le Tribunal Administratif de Grenoble, qui considère que la TVA totalité n'est applicable qu'en cas de changement de qualification juridique du bien, en application stricte de la loi, à l'exclusion de ses caractéristiques physiques et au surcroît du découpage parcellaire.

Il semble que l'application de cette règle frappe particulièrement les opérateurs qui réalisent des opérations d'aménagement de fait en vendant des lots à bâtir d'habitat par divisions parcellaires de terrains nus ou partiellement bâtis, et qui ne peuvent désormais céder en TVA sur marge que si le découpage parcellaire (du permis d'aménager le cas échéant) a été réalisé avant l'acquisition. Si le découpage parcellaire a été réalisé après acquisition selon les mêmes conditions strictement, les lots doivent être vendus en TVA totalité.

Impact pour l'EPF

L'EPF a vocation à acquérir les biens avant que le projet définitif ait été précisément défini, c'est le principe du portage foncier. **Diviser avant l'acquisition est la plupart du temps impossible** pour cette raison, l'EPF ne réalisant pas le projet, alors qu'un opérateur privé qui acquiert très fréquemment une fois le permis d'aménager obtenu peut y remédier dans certains cas. Cela est particulièrement

évident en cas d'acquisition par préemption où le découpage parcellaire avant l'acquisition est temporellement impossible (le paiement et l'acte authentique doivent intervenir dans les quatre mois de la décision de préemption).

Selon la doctrine de l'administration fiscale, l'EPF serait donc forcé à la fois de vendre très fréquemment en TVA totalité, et n'avoir d'autre choix que de ne pas exercer l'option en cas de revente d'un immeuble bâti ou de terrain non à bâtir dans certains cas.

L'EPF peut vendre à trois types de cessionnaires :

Pour la vente à un opérateur privé assujetti, ou à une collectivité en budget annexe, pour la réalisation d'un projet de logement neuf ou d'activité économique en neuf, l'application de la TVA totalité en cas de division parcellaire ne pose pas d'obstacle particulier a priori dans la mesure où, que la vente soit en TVA sur marge ou totalité, l'opérateur devra nécessairement revendre en TVA totalité le bien dont l'acquisition a ouvert droit à déduction.

Pour la vente à une collectivité pour un projet non soumis à la TVA, qu'il soit d'équipement, de parking non payant par exemple, la collectivité peut en principe bénéficier du FCTVA mais dans le cas d'une commune un a deux ans après la dépense, ce qui implique une mobilisation de trésorerie.

La vente à un particulier est exceptionnelle mais peut avoir lieu notamment dans le cas de projets de centre-bourg pour lesquels seule une partie de l'emprise est parfois nécessaire au projet, et permet parfois de diminuer substantiellement la charge foncière. Le régime de la TVA totalité rend impossible certaines cessions de terrains à bâtir. Les cessions d'immeubles anciens peuvent ne pas faire l'objet de l'option.

De manière générale l'application de la TVA totalité aux reventes après division parcellaire **complexifie les opérations principalement dans les territoires ruraux**, là où l'équilibre est déjà très complexe et où la revente à un assujetti est la moins fréquente, pour des projets de collectivités notamment.

Cependant, ne pas appliquer l'option à la TVA permettrait de résoudre un certain nombre de cas problématiques, notamment pour des cessions à la TVA. Dans un premier temps, il est proposé d'adapter la délibération de 2013 pour assouplir le régime d'application de l'option, et donner au Directeur Général la possibilité de déterminer les cas d'exception permettant de ne pas appliquer l'option, qui était auparavant uniquement du ressort du Conseil d'Administration.

Deux exemples d'application sont produits en annexe.

## Annexe : exemples de problématiques

### 1/ Non-application de l'option dans le cas d'un délaissé de centre-bourg

*Opération de logements et équipement - Bourg Charente (16)*

#### Contexte

L'EPF a acquis par préemption pour 35 000€ un bien partiellement bâti, en face d'un équipement structurant de la commune (ancien Moulin de Veillard).

L'objectif de la commune était de détacher une partie du terrain nu à vocation de parking, et de réaliser un projet de logement en réhabilitation sur la partie bâtie.

Le délai en cas de préemption empêchait de procéder à une division parcellaire avant acquisition, si tant est que cela ait été envisagé.

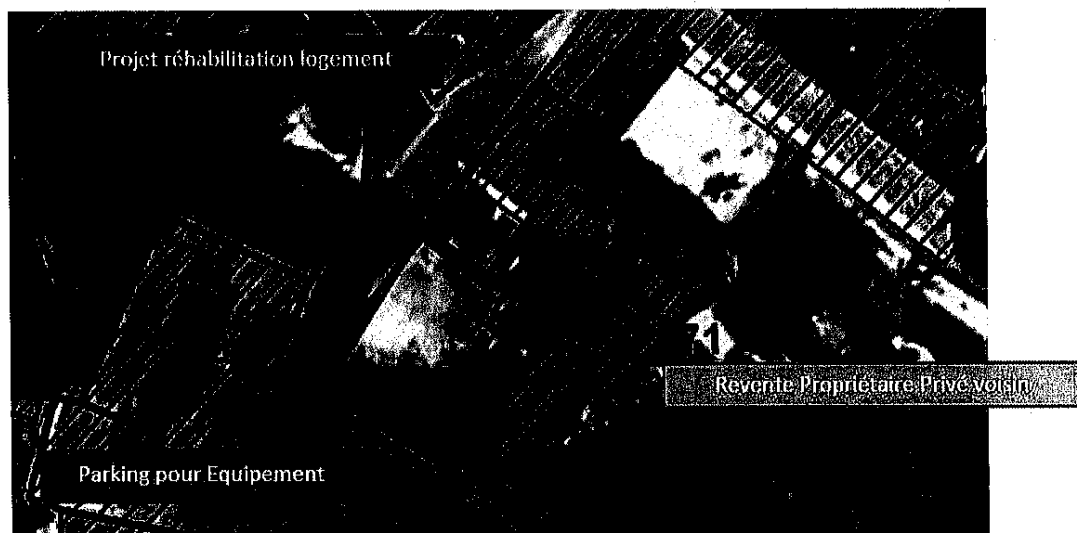
Le propriétaire voisin a proposé de racheter pour 10 000€ une partie de bâti non réhabilitable en logement (partie bleue sur la carte). La vente permettra de limiter la charge foncière à la commune.

#### Problématique

Si l'EPF fait option à la TVA, le cessionnaire en TVA totalité ne pourra déduire la TVA et le montant de la cession sera donc de 8333€HT, impliquant une charge supplémentaire à la commune de 1666€ simplement du fait de l'intervention de l'EPF. Si la commune était intervenue directement, n'étant pas assujettie elle n'aurait pas eu le problème.

#### Solution envisagée

Ne pas appliquer l'option à la TVA lors de la revente. L'option pourra être exercée sur les autres ventes sur ce projet et les dépenses générales être ainsi refacturées.



## 2/ TVA totalité sur une opération lourde de restructuration d'îlot

### *Habitat et parking - Thouars*

#### Contexte

Dans le cadre de l'AMI centres-bourgs, l'EPF a acquis l'ensemble d'un îlot avec un objectif de déconstruction interne, une partie en l'espace public, une partie en espaces privatifs de type jardin, et cession d'ensembles cohérents à réhabiliter

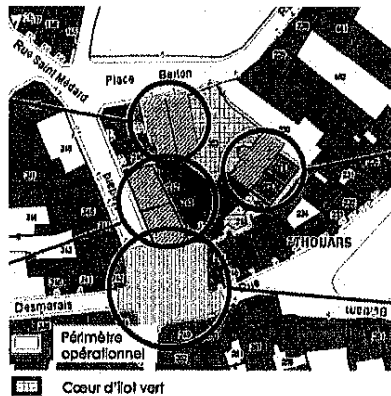
#### Problématique

TVA totalité applicable en cas d'option du fait des divisions parcellaires et de la démolition

#### Solution envisagée

Il est envisagé de ne pas appliquer l'option à la TVA sur les cessions d'îlots, dans la mesure où la partie jardin reste limitée en emprise.

Pour la partie d'espace public, la revente sera nécessairement en TVA totalité, à la commune qui pourra bénéficier du FCTVA.







# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 5 mars 2013

Délibération n° CA-2013-03

**Principe d'option à la TVA**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10,

Vu le code général des Impôts, et notamment ses articles 256, 257, 261-5 et 260,

Vu la délibération n° CA-2011-19 du 6 décembre 2011 décidant le principe d'option à la TVA pour les cessions d'immeubles de plus de 5 ans,

Sur proposition du directeur général,

**DÉCIDE:**

- que les cessions d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans et les cessions de terrains qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257, feront en principe l'objet de l'option pour la soumission à la TVA prévue par l'article 260-5° bis du code général des impôts ;
- qu'il examinera au cas par cas les cessions pour lesquelles une dérogation à ce principe serait nécessaire ;
- que l'option pour la soumission à la TVA pour les locations consenties par l'EPF PC sera en principe exercée dès lors qu'elle est autorisée par l'article 260 du code général des Impôts ;
- que la présente délibération abroge la délibération n° CA-2011-19 du 6 décembre 2011.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 11 4 MARS 2013

La Préfète,

Elisabeth BORNE

11 MARS 2013

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR  
Place Aristide Briand  
86021 POITIER CEDEX

## Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 06 décembre 2011

Délibération n° CA-2011-19

### Principe d'option à la TVA pour les cessions d'immeubles de plus de cinq ans

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10.

Vu le code général des Impôts, et notamment ses articles 256, 257, 261-5 et 260-5°bis.

Sur proposition du directeur général,

#### DÉCIDE

- que les cessions d'immeubles achevées depuis plus de cinq ans feront en principe l'objet de l'option pour la soumission à la TVA prévue par l'article 260-5°bis du code général des impôts
- qu'il examinera au cas par cas les cessions pour lesquelles une dérogation à ce principe serait nécessaire.

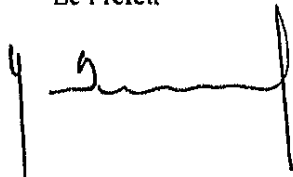
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 21 décembre 2011

Le Préfet.



Signature of the Prefet

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-020

CA 2017-37 Compte-rendu de l'exercice des droits de  
préemption et de priorité

# Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

## Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017-37

### Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-45 en date du 14 juin 2016.

Sur proposition du directeur général,

- VALIDE ET PREND ACTE du compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité par le directeur général présenté au conseil d'administration

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

# Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

## Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

### Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

Conformément aux termes de l'article 10 du décret du n° 2008-645 du 30 juin 2008, modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014 et de la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010, il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions de préemption et d'exercice du droit de priorité entre le 03/02/2017 au 15/05/2017:

#### **1- Décisions de préemption**

- Décision n°2017/12 du 17 février 2017 pour la préemption d'un bien situé « Basse Ville » à Gond Pontouvre (16) au prix de 1 414,50 €
- Décision n°2017/15 du 10 avril 2017 pour la préemption d'un bien situé lieu-dit « Maine Bertrand » à Saint-Palais-sur-Mer (17) au prix de 15 550,00 €.
- Décision n°2017/16 du 12 avril 2017 pour la préemption d'un bien situé, 13 rue du four/71 rue Victor Hugo à Barbezieux (16) au prix de 280 000,00 €.
- Décision 2017/17 du 12 avril 2017 pour la préemption d'un bien situé lieu-dit « La Picauderie » à Barbezieux (16) au prix de 25 000,00 €.
- Décision 2017/18 du 20 avril 2017 pour la préemption d'un bien situé situé 2 Place de l'Hôtel de Ville à La Couronne (16) au prix de 75 000,00 €.
- Décision 2017/21 du 26 avril 2017 pour la préemption d'un bien situé 1 boulevard Jean Monnet à Angoulême (16) au prix de 225 000,00 €.

#### **2- Exercice du droit de priorité**

Néant

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte-rendu.



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-021

CA 2017-38 Compte-rendu des marchés



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 30 mai 2017

**Conseil d'Administration**

**Délibération n° CA-2017-38**

### Compte rendu des marchés

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-45 en date du 14 juin 2016,

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE du compte rendu des marchés que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

# Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

## Conseil d'Administration

Séance du 30 mai 2017

### Compte rendu des marchés

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA 2009-08 du 12/06/2009 modifié par la délibération n° CA 2014-.21 du 12/03/2014 :

### Tableaux récapitulatifs des attributions

#### Sur le volet Travaux :

<b>Marché diagnostics de pollution des sols du site « Garage AD » à Thouars</b>						
Mode de passation : MAPA avec consultation de 5 prestataires		Marché n° 2017-00004 Offres reçues le 30/01/2017 Nombre d'offres rejetées : 0				
Publicité : 18/01/2017						
Nombre d'offres acceptées : 4						
Classement des offres :						
Candidat	Moyens techniques / 20 pts	méthodologie / 25 pts	Amélioration des délais / 15 pts	Prix des prestations / 40 pts	Note Totale /100pts	Rang
SOCOTEC	13.5	17.5	2	40	73	2
EODD	17	13	2.5	33.10	65.60	3
TEREO	10.5	19	2	33.67	65.17	4
ARCAGEE	17.5	17	3	38.19	75.69	1
Candidat retenu : ARCAGEE    Montant : 9 460 € HT						

<b>Marché de maîtrise d'œuvre du site « Caserne Broche » à Angoulême</b>						
Mode de passation : MAPA avec consultation de 3 prestataires		Marché n° 2016-00047 Offres reçues le 27/01/2017 Nombre d'offres rejetées : 0				
Publicité : 10/01/2017						
Nombre d'offres acceptées : 2						
Classement des offres :						

Candidat	Moyens techniques / 30 pts	méthodologie / 20 pts	Amélioration des délais / 20 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
SARL FCID	22	16	16	24	78	2
GINGER CEBTP DEMOLITION	25	18	15	30	88	1
Candidat retenu : GINGER CEBTP DEMOLITION Montant : 23 110 € HT						

Marché de maîtrise d'œuvre des sites « 103 et 105 Avenue de Cognac » à Angoulême et « 776 Avenue des Ponts » à Merpins						
Mode de passation : MAPA avec consultation de 5 prestataires		Marché n° 2017-00006 Offres reçues le 14/02/2017 Nombre d'offres rejetées : 0				
Publicité : 26/07/2016						
Nombre d'offres acceptées : 1						
Classement des offres :						
Candidat	Moyens techniques / 30 pts	méthodologie / 20 pts	Amélioration des délais / 20 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
SAS ECOBAT	NC	NC	NC	NC	NC	1
Candidat retenu : SAS ECOBAT Montant : 12 150 € HT						

Marché de contrôle technique du site « 23 rue Aliénor d'Aquitaine » à Taillebourg						
Mode de passation : MAPA		Marché n° 2017-00003 Offres reçues le 15/09/2016 Nombre d'offres rejetées : 0				
Publicité : 26/07/2016						
Nombre d'offres acceptées : 1						
Classement des offres :						

Candidat	Moyens techniques / 30 pts	méthodologie / 20 pts	Amélioration des délais / 20 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
BUREAU VERITAS	NC	NC	NC	NC	NC	1
Candidat retenu : BUREAU VERITAS Montant : 1 280 € HT						

Marché de travaux de désamiantage et déconstruction du site « 23 rue Aliénor d'Aquitaine » à Taillebourg							
Mode de passation : MAPA avec consultation de 3 à 5 prestataires		Marché n° 2017-00007					
Publicité : 23/01/2017		Offres reçues le 08/02/2017					
Nombre d'offres acceptées : 1		Nombre d'offres rejetées : 0					
Classement des offres :							
Candidat	Moyens techniques / 10 pts	Performance environnementales / 10 pts	méthodologie / 35 pts	Amélioration des délais / 15 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
EURL FAURE JOSSELYN	10	5	30	10	30	85	1
Candidat retenu : EURL FAURE JOSSELYN Montant : 47 957.39 € HT							

Marché de travaux de désamiantage et déconstruction des sites « 23 et 27 Boulevard Sautel, 7 rue Audran et 16 rue des Altés » à La Rochelle							
Mode de passation : MAPA		Marché n° 2017-00002					
Publicité : 03/02/2017		Offres reçues le 24/02/2017					
Nombre d'offres acceptées : 4		Nombre d'offres rejetées : 0					
Classement des offres :							
Candidat	Moyens techniques / 10 pts	Performance environnementales / 10 pts	méthodologie / 35 pts	Amélioration des délais / 15 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang

CLENET PALARDY	10	10	30	15	30	95	1
SOCIETE 4D	10	10	25	10	16.47	71.47	4
CDTP/MTP	10	8	25	10	25.70	78.70	3
ROUVREAU DEMOLITION	10	8	25	10	29.34	82.34	2
Candidat retenu : CLENET PALARDY Montant : 220 329.82 € HT							

Marché de travaux de désamiantage et déconstruction du site « centre équestre » à Saint Sauveur d'Aunis – Lot 1							
Mode de passation : MAPA				Marché n° 2016-00030			
Publicité : 03/02/2017				Offres reçues le 07/03/2017			
Nombre d'offres acceptées : 9				Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres :							
Candidat	méthodologie / 10 pts	Performance environnementales / 10 pts	Moyens techniques / 35 pts	Amélioration des délais / 15 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
ROUVREAU DEMOLITION	20	8	10	10	27.98	75.98	5
CDTP/2D	25	10	10	10	29.30	84.30	4
EURO DEMOLITION	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
CHARIER TP	30	10	10	15	29.71	94.71	2
LAGARDE & LARONZE	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
RINEAU TP	15	5	5	0	25.84	50.84	6
SARL D2M	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
SASU DDMH	30	10	10	15	28.10	93.10	3
EURL FAURE JOSSELYN	30	10	10	15	30	95	1
Candidat retenu : EURL FAURE JOSSELYN Montant : 65 649 € HT							

<b>Marché de travaux de Gros Œuvre du site « centre équestre » à Saint Sauveur d'Aunis – Lot 2</b>							
Mode de passation : MAPA		Marché n° 2016-00042 Offres reçues le 07/03/2017					
Publicité : 03/02/2017		Nombre d'offres rejetées : 0					
Nombre d'offres acceptées : 1							
Classement des offres :							
Candidat	méthodologie / 10 pts	Performance environnementales / 10 pts	Moyens techniques / 35 pts	Amélioration des délais / 15 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
SARL TRICHET	30	8	10	15	30	93	1
Candidat retenu : SARL TRICHET Montant : 16 423.64 € HT							

<b>Marché de travaux de désamiantage et déconstruction du site « Ancien Hôpital » à Cognac</b>							
Mode de passation : MAPA		Marché n° 2016-00043 Offres reçues le 04/01/2017					
Publicité : 28/11/2016		Nombre d'offres rejetées : 0					
Nombre d'offres acceptées : 9							
Classement des offres :							
Candidat	méthodologie / 10 pts	Performance environnementales / 10 pts	Moyens techniques / 35 pts	Amélioration des délais / 15 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
ROUVREAU DEMOLITION	20	8	10	10	27.98	75.98	5
CDTP/2D	25	10	10	10	29.30	84.30	4
EURO DEMOLITION	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
CHARIER TP	30	10	10	15	29.71	94.71	2
LAGARDE & LARONZE	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
RINEAU TP	15	5	5	0	25.84	50.84	6
SARL D2M	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC

SASU DDMH	30	10	10	15	28.10	93.10	3
EURL FAURE JOSSELYN	30	10	10	15	30	95	1
Candidat retenu : EURL FAURE JOSSELYN Montant : 65 649 € HT							

Mission d'assistance et de diagnostic technique en matière de gestion de sites et sols pollués – Accord Cadre à bons de commande							
Mode de passation : Appel d'offre ouvert				Marché n° 2016-00029			
Publicité :		7 décembre 16		Offres reçues le 01/02/2017			
Nombre d'offres acceptées : 17				Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres :							
Candidat	Moyens techniques / 15 pts	Pertinence de la coordination / 10 pts	méthodologie / 20 pts	Amélioration des délais / 5 pts	Prix des prestations / 30 pts	Note Totale /100pts	Rang
APAVE	8,4	7,3	10,3	1,2	27,62	54,92	13
NEODYME	3,8	3,8	12,1	2,8	29,45	51,95	16
GALLIA SANA	8,8	8	15,2	2,8	40,66	75,36	2
SEREA	10,9	8	16,3	3,8	34,57	73,57	3
INOVADIA	9,1	6,6	16,4	1,6	20,77	54,47	14
ARCAGEE	10	7,6	15,9	5	23,17	61,67	9
VALEEN	8,1	5,4	14,7	4	24,27	56,47	12
ERG Env	12,4	6	18	1,6	33,76	71,76	4
BURGEAP	8,4	8,2	13,7	4,6	32,51	67,41	7
SOCOTEC	7,8	5,2	16,2	2	34,82	66,02	8
TERREO	10,6	7,4	15,7	4,6	29,54	67,84	6
CALIGEE	6,5	7	8	2,4	17,31	41,21	17
SEMACO	12,4	5	15	2,2	26,57	61,17	10
ANTEA	9,9	8	11,1	2,8	25,20	57	11
GEOTEC	8,9	5	8,8	4,2	26,65	53,55	15

HPC Envirotec	12,8	8,6	18,3	4,2	47	90,90	1
EODD	9,4	7,4	12,8	2,4	37	69	5
Candidat retenu : HPC Envirotec Marché sans montant minimum ni maximum							

**Pour le volet Etudes :**

Marché à bon de commande relatif à la réalisation d'études préalables						
Mode de passage :	Procédure formalisée / Appel d'offres ouvert	Marché n° 2016-00044				
Publicité :	08/12/2016	Offres reçues le 30/01/2017				
Nombre d'offres acceptées :	13	Nombre d'offres rejetées : 0				
Classement des offres :						
Candidat	Méthodologie / 30 pts	Références / 20 pts	Compétences et moyens / 15 pts	Prix des prestations / 35 pts	Note Totale / 100pts	Rang
<b>LOT 1</b>						
Dialogue urbain	20	14	15	4	53	6
TICA	22	17	13	5	57	5
KWBG	21	14	15	35	85	1
DMP	27	16	15	6	64	3
ASCISTE	14	14	9	7	44	8
PREAU	24	15	15	17	71	2
ESCAL'ingénierie	17	10	12	7	46	7
Sophie Blanchet	22	12	15	9	58	4
Lascabettes	22	13	15	3	53	6
Candidat retenu : KWBG Montant : 2 875 € HT						
<b>LOT 2</b>						
KWBG	13	8	8	35	64	3
TICA	20	16	13	5	54	4
DMP	21	12	7	6	46	7



ASCISTE	12	14	9	7	42	8
PREAU	30	18	15	7	70	2
ESCAL'ingénieur ie	17	10	7	6	40	9
Sophie Blanchet	19	16	9	8	52	5
SOLIHA	30	18	15	11	74	1
Lascabettes	19	10	15	3	47	6
Candidat retenu : SOLIHA Montant 10 400 €HT						
<b>LOT 3</b>						
Dixit.net	25	19	14	17	75	2
Dialogue urbain	23	15	15	5	58	6
TICA	22	18	13	8	61	5
KWBG	22	15	15	35	87	1
DMP	27	17	15	9	68	3
ASCISTE	14	14	9	9	46	9
PREAU	24	15	15	9	63	4
ESCAL'ingénieur ie	17	10	6	9	42	10
Sophie Blanchet	19	8	9	12	48	8
Lascabettes	21	15	15	5	56	7
Candidat retenu : KWBG Montant 5 750 €HT						
<b>LOT 4</b>						
TICA	19	16	13	8	56	7
FAYE	24	12	15	12	63	4
KWBG	17	6	6	35	64	3
DMP	25	12	15	6	58	6
ASCISTE	12	14	9	10	45	10
PREAU	24	15	15	8	62	5
ESCAL'ingénieur ie	15	10	12	10	47	9
ASP	28	18	15	5	66	2

Sophie Blanchet	16	8	9	9	42	11
SOLIHA	28	18	15	13	74	1
Lascabettes	25	9	15	3	52	8
Candidat retenu : SOLIHA Montant 19 800€ HT						

<b>Etude de reconversion urbaine pour le compte de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes / Commune de La Couronne / Site industriel Nord-Emprises urbaines et industrielles</b>					
Mode de passation :	MAPA	Marché n° 2017-00008			
Publicité :	09/02/2017	Offres reçues le 27/03/2017			
Nombre d'offres acceptées :	11	Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres :					
Candidat	Note de compréhension / 40 pts	Dossier de références, compétences et moyens / 25 pts	Prix des prestations / 35 pts	Note Totale /100pts	Rang
Marniquet - Rivière Environnement	24	17	23	64	
Parcours	27	17	28	72	
Atelier Urbaline	31	20	25	76	
Dixit	30	23	29	82	
Verdi Conseil Midi Atlantique / Escal Architecture	23	14	35	72	
KWBG	33	24	28	85	
Architecte Patrimoine & Paysage	30	19	25	74	
Sarl Sagacité	21	22	6	49	
Soliha	31	23	23	77	
Elan Developpement	24	23	11	58	
Sinopia	22	20	22	64	
Candidat retenu : KWBG Montant : 25 750 €HT					

<b>Marché à bons de commandes relatif à la réalisation des prestations liées aux phases administrative et judiciaire d'une procédure d'expropriation</b>					
Mode de passation :	Procédure formalisée / Appel d'offres ouvert	Marché n° 2017-00009			
Publicité :	01/03/2017	Offres reçues le 24/04/2017			
Nombre d'offres acceptées :	14	Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres :					
Candidat	Note Méthodologique / 30 pts	Dossier de références, compétences et moyens / 35 pts	Prix des prestations / 35 pts	Note Totale /100pts	Rang
<b>LOT 1 : Réalisation des dossiers préalables aux enquêtes publiques et suivi administratif de la procédure</b>					
Candidat retenu : Montant : EN COURS D'ANALYSE					
<b>LOT 2 : Suivi judiciaire de la procédure d'expropriation</b>					
Candidat retenu : Montant : EN COURS D'ANALYSE					
<b>LOT 3 : Négociations avec les propriétaires et locataires</b>					
Candidat retenu : Montant : EN COURS D'ANALYSE					

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-022

CA 2017-42 Transfert à l'EPF du permis de construire à  
l'issue de la promesse de vente

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- 42

#### Transfert à l'EPF du permis de construire à l'issue de la promesse de vente

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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,

- VALIDE le principe, à l'issue d'une promesse de vente caduque avec non réalisation de la condition suspensive d'obtention d'une garantie financière d'achèvement, du transfert du permis de construire ou d'aménager à l'EPF ou à l'opérateur retenu par l'EPF avec le Maire, contre indemnisation des documents liés au permis de construire ou des études réalisées pour faciliter la poursuite d'une opération engagée avec promesse de vente à opérateur par transfert à un autre opérateur, et son application au cas d'espèce de la la cession présentée sur la commune d'Aytré, convention 17-14-022

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF.

# RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-06-12-001

arrêté rectoral portant délégation de signature en matière  
d'administration générale

*arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'administration générale*



RÉGION ACADÉMIQUE  
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE  
DE L'ÉDUCATION NATIONALE,  
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR  
ET DE LA RECHERCHE

**Le Recteur de l'académie de LIMOGES**  
**Chancelier des universités,**

- VU le code de l'éducation, et notamment son article D220-20,
- VU le décret n°85-899 du 21 août 1985 modifié, portant déconcentration de certaines opérations de gestion du personnel relevant du Ministère de l'Education Nationale,
- VU le décret du 16 mars 2017 portant nomination de Monsieur Daniel AUVERLOT, en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES à compter du 16 mars 2017,
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014, portant nomination de Mme Valérie BENEZIT dans l'emploi de secrétaire générale d'administration scolaire et universitaire en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines,
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1er février 2015;
- Vu l'arrêté rectoral du 16 septembre 2015 portant modification des services mutualisés de l'académie de Limoges
- Vu l'arrêté du 21 mars 2017 du préfet de la Corrèze portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 20 mars 2017 du préfet de la Creuse portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du 23 mars 2017 du préfet de la Haute Vienne portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges,
- Vu l'arrêté du préfet de région NOUVELLE AQUITAINE du 22 mars 2017 portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges

#### **ARRETE :**

##### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

Délégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de Limoges, à effet de signer tous arrêtés, actes, décisions et correspondances dans la limite des compétences attribuées au recteur de l'académie.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des relations et des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

##### **ARTICLE 2 :**

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie, de Mme Valérie BENEZIT, secrétaire générale adjointe, directrice des ressources humaines et de M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données, délégation de signature est donnée à :

- ↑ Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, responsable de la division des personnels enseignants, pour les actes dont la liste figure en annexe.
  - ↑ Madame Nathalie MASSOT, responsable de la division des personnels administratifs et d'encadrement, pour les actes dont la liste figure en annexe.
  - ↑ Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye, pour les actes relatifs à la gestion de l'allocation de retour à l'emploi.
  - ↑ Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, pour les actes relatifs à la gestion des examens et concours, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté ;
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division de l'organisation scolaire, pour les actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé, et relatifs aux actions pédagogiques, et dans la limite de ceux figurant à l'annexe du présent arrêté.
  - Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de la division des pensions et prestations sociales, pour les actes figurant à l'annexe du présent arrêté.

#### **ARTICLE 3.-**

La présente délégation est accordée sans préjudice des compétences détenues par des agents habilités par note interne à signer des actes ne faisant pas grief et notamment : notes interprétatives, décisions confirmatives, mesures d'organisation interne du service, actes déclaratifs ou récognitifs, convocations.

La présente délégation ne s'oppose pas à ce que, dans l'hypothèse où un texte réglementaire ou législatif prévoit que le recteur puisse désigner un agent pour le représenter au siège d'un organe délibérant ou consultatif, cet agent, dûment mandaté, puisse exercer, au nom du recteur, sa voix délibérative et signer tout document lié à la séance de l'organe ou au compte rendu des débats.

#### **ARTICLE 4.-**

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur le lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de région. S'agissant de Madame MASSOT, il entrera en vigueur à la date d'effet de sa nomination en tant que responsable de la division des personnels administratifs et d'encadrement.

#### **ARTICLE 5.-**

Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Limoges, le 12 juin 2017

Daniel AUVERLOT





## ANNEXE

- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels susceptibles d'être signés par Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY responsable de la division des personnels enseignants et par Madame Nathalie MASSOT responsable de la division des personnels administratifs et d'encadrement
  - Congé de maladie ordinaire
  - Congé pour accident de service
  - CLM-CLD – temps partiel thérapeutique
  - Congé parental
  - Congé de maternité, de paternité et d'adoption
  - Congé de formation
  - Temps partiel
  - Allègement de service pour raison médicale
  - Avancement d'échelon et de grade
  - Attestation des états de services
  - Contrat des personnels non enseignants et PACTE
  - Contrat des assistants étrangers
  - contrat des apprentis
  - Attestation de salaire pour le paiement des indemnités journalières
  - Frais de changement de résidence
  - Congé de formation syndicale
  - Bonifications d'ancienneté
  - Autorisation d'ouverture, de versement et de prélèvement du compte épargne temps
  - Autorisations spéciales d'absence
  - Autorisation de cumul de rémunérations et d'activités
  - Actes relatifs à la procédure disciplinaire et les sanctions
  - Affectation sur poste adapté
  - Titularisation (sauf refus)
  - Affectation
  - Reclassement
  - Cessation définitive de fonction (sauf sanction disciplinaire)
  - Relevé de situation individuel
  - Actes relatifs aux visites médicales et à l'aptitude aux fonctions
  - Les arrêtés de radiation des cadres
  - contrat des agents non titulaires enseignants, d'éducation et d'orientation
  - La gestion des personnels de direction et d'inspection
  - La prise en charge des vacances pour l'accompagnement éducatif
  - les propositions et décisions relatives à l'indemnité de départ volontaire
  - états IRCANTEC
  - certificat d'exercice
  
- Liste des actes relatifs à la gestion des allocations de retour à l'emploi susceptible d'être signés par Madame Sylvie SEIGNE, coordonnatrice paye :
  - Attestation destinée à pôle emploi
  - Notification d'admission aux allocations d'aide au retour à l'emploi
  
- Liste des actes relatifs à la gestion des examens et concours susceptibles d'être signés par Mme Pascale RIEUX, responsable de la division des examens et concours :
  - Rejet des dossiers non recevables d'inscription aux examens et concours
  - Attestations de réussite aux examens
  - Reconnaissance de niveaux d'études
  - Recrutement de vacataires (214)
  - Convocations des jurys d'examens et de concours, et des membres des commissions de choix de sujets et correction
  - Certificats de non-divulgateion

- Circulaires relatives à l'organisation des examens
  - Décisions de recevabilité des dossiers VAE et attestations de dispense d'épreuves
  - notification des relevés de décisions de jury de VAE
  - Actes relatifs à l'organisation des examens
  - Actes relatifs à l'ouverture des concours
  - Actes relatifs à la désignation des jurys d'examen
  - convocations des enseignants stagiaires dans le cadre de la titularisation 1D et 2D
  - réponses aux demandes de dérogation de passage d'épreuve ou de durée de stage
  - réponses aux demandes de rectification de notes
  - relevé de note du CAFIPEMF et du CAPA-SH
  - courriers d'annulation définitive d'inscription à un examen ou un concours
  - décisions relatives aux aménagements d'épreuves
  - actes relatifs au positionnement
- Liste des actes relatifs à la gestion des personnels de l'enseignement privé susceptibles d'être signés par Mme Corinne GRIZON, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire :
    - Congés de maladie
    - Accords CLM-CLD - mi-temps thérapeutique
    - Congés parentaux
    - Congés de maternité, de paternité et d'adoption
    - Avancements d'échelon
    - Avancements de grade
    - Reclassements
    - Retraites
    - Congés de fin d'activité
    - Cessations progressives d'activité
    - Temps partiels
    - Etablissements des droits à changement de résidence
    - Affectations des délégués auxiliaires
    - Suppléances
    - Autorisations d'absence
    - Arrêtés relatifs aux actions pédagogiques
  - Liste des actes susceptibles d'être signés par Mme Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, responsable de la division des pensions et prestations sociales :
    - Actes et décisions relatifs à la gestion des accidents de service et maladies professionnelles (tous personnels)
    - Attestations de liaison inter régimes (tous personnels)
    - Etats des services pour affiliations rétroactives (tous personnels)
    - Autres actes relatifs aux pensions de la compétence rectorale : préliquidations, estimations, réversion (tous personnels), radiation des cadres (1<sup>er</sup> degré), état des services liquidables.
    - Actes relatifs à la retraite pour invalidité (tous personnels)
    - Estimations indicatives globales (tous personnels)
    - Actes relatifs aux congés longs (tous personnels)
    - Arrêtés d'octroi et de prolongation de CLM-CLD (1<sup>er</sup> degré)
    - Arrêtés de mise en disponibilité pour raisons de santé (1<sup>er</sup> degré).
    - Arrêtés d'octroi et de prolongation de temps partiel thérapeutique (1<sup>er</sup> degré)
    - Arrêtés de reprise après congés longs ou temps partiel thérapeutique (1<sup>er</sup> degré)
    - Actes relatifs à la gestion de l'action sociale en faveur des personnels
    - Actes relatifs à la gestion du FIPHP (financiers et administratifs)

# RECTORAT DE LIMOGES

R75-2017-06-12-002

arrêté rectoral portant délégation de signature en matière  
d'ordonnancement secondaire

*arrêté rectoral portant délégation de signature en matière d'administration générale*

Le Recteur de l'académie de LIMOGES, Chancelier des universités,

RÉGION ACADÉMIQUE  
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE  
DE L'ÉDUCATION NATIONALE,  
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR  
ET DE LA RECHERCHE

- VU le code de l'éducation ;
- VU la loi organique n° 2001-692 du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances ;
- VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique, et l'ensemble des textes qui l'ont modifié ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
- VU le décret n° 2004-15 du 7 janvier 2004 portant code des marchés publics et son article 20 ;
- Vu l'arrêté rectoral du 16 septembre 2015 portant modification des services mutualisés de l'académie de Limoges
- VU le décret n° 99-89 du 8 février 1999 pris pour l'application de l'article 3 du décret du 11 février 1998 ;
- VU le décret du 16 mars 2017 portant nomination de Monsieur Daniel AUVERLOT, en qualité de recteur de l'académie de LIMOGES à compter du 16 mars 2017,
- VU l'arrêté du 7 janvier 2003 portant règlement de comptabilité pour la désignation des ordonnateurs secondaires et de leurs délégués en ce qui concerne le budget de la jeunesse et de l'enseignement scolaire et le budget de l'enseignement supérieur ;
- VU l'arrêté ministériel du 31 mars 2014 portant nomination de Mme Valérie BENEZIT en qualité d'adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines ;
- VU l'arrêté ministériel du 30 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Vincent DENIS en qualité de secrétaire général de l'académie de Limoges à compter du 1<sup>er</sup> février 2015;
- Vu l'arrêté du préfet de région NOUVELLE AQUITAINE du 22 mars 2017 portant délégation de signature à Monsieur Daniel AUVERLOT, recteur de l'académie de Limoges en tant que responsable de budget opérationnel de programme régional (RBOP) et responsable d'unité opérationnelle (RUO) ;

#### ARRETE :

#### ARTICLE 1<sup>er</sup>.-

Subdélégation de signature est donnée à Monsieur Vincent DENIS, secrétaire général de l'académie de LIMOGES aux fins de signer tous les actes relatifs à la mission d'ordonnateur secondaire du budget de l'Education nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche, et de la chancellerie de l'université, pour les opérations portées sur les arrêtés préfectoraux.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS secrétaire général de l'académie, délégation de signature est donnée à Mme Valérie BENEZIT, adjointe au secrétaire général de l'académie, directrice des ressources humaines et à M. Joël RAVAILLE, adjoint au secrétaire général, responsable du département d'analyse de gestion et d'administration de données.

## ARTICLE 2

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, la subdélégation sera exercée par :

– pour les opérations prévues au titre II :

- Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY, attachée d'administration, responsable de la division des personnels enseignants au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Marie-Emmanuelle MASDUPUY la subdélégation sera exercée par Madame Sylvie NORMAND, Madame Ségolène ROUBELAT et Madame Marie-Line LESHOURIS, attachées d'administration.

- Madame Nathalie MASSOT, responsable de la division des personnels administratifs, techniques sociaux et de santé au sein des programmes Enseignement scolaire public du second degré (141), Soutien de la politique de l'Education nationale (214) et Vie de l'élève (230).

- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, responsable de la division des moyens et de l'organisation scolaire, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141) et Vie de l'élève (230), Soutien de la politique de l'Education nationale (214).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Corinne GRIZON la subdélégation sera exercée par Mme Valérie DUPERTUIS, attachée principale d'administration, et Marylène VALAGEAS, attachée d'administration, dans la limite de leurs attributions.

- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye.

– pour les opérations du titre II et des titres III – V et VI :

- Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division des affaires financières, dans la limite de ses attributions au sein des programmes Enseignement privé du premier et du second degrés (139), Enseignement scolaire public du premier degré (140), Enseignement scolaire public du second degré (141), Formations supérieures et recherche universitaire (150), Recherches scientifiques et technologiques pluridisciplinaires (172), Soutien de la politique de l'Education nationale (214), Vie de l'élève (230) et Vie de l'étudiant (231), Entretien des bâtiments de l'Etat (309) et Moyens mutualisés des administrations déconcentrées (333).

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée par M. Eric DEBOUDT, secrétaire d'administration de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur dans la limite de ses attributions.

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée seulement en ce qui concerne la certification du service fait par :

- Sébastien Terrasson
- Mégane Wibaut
- Anne-Sophie Calvet
- Stéphanie LEGER
- LAYEMAR-COURIVALT Eldine

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Chantal SOUBRIER, la subdélégation sera exercée dans les conditions et pouvoirs fixés à l'annexe Chorus par Madame Emilie CARISTO.

- Mme Pascale RIEUX, attachée principale d'administration, responsable de la division des examens et concours, dans la limite de ses attributions, au sein des titres II hors PSOP et III - programme Soutien de la politique de l'éducation nationale (214), et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 5000 euros.
- Madame Marlène ALEXANDRE-BURBAUD, attachée principale d'administration, responsable de la division des pensions et prestations sociales, dans la limite de ses attributions sur les BOP 214,139,140,141,230, 231 et 150.
- Mme Florence GROUSSAUD, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Soutien de la politique de l'Education nationale (214), Enseignement scolaire public du second degré (141), Vie de l'élève (230) et à l'exception des dépenses d'un montant supérieur à 1500 euros.
- Mme Corinne GRIZON, attachée principale d'administration, dans la limite de ses attributions au sein du titre II hors PSOP et III – du programme Enseignement privé du premier et du second degrés (139).
- Mme Sylvie SEIGNE, attachée d'administration, coordonnatrice académique paye, pour l'ordonnancement des recettes non fiscales sur l'ensemble des BOP concernés par les arrêtés préfectoraux.

### **ARTICLE 3.-**

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Vincent DENIS, de Mme Valérie BENEZIT et de M. Joël RAVAILLE, la subdélégation sera exercée par Mme Chantal SOUBRIER, attachée principale d'administration, responsable de division pour la mise en place des crédits (AE/CP) concernant l'ensemble des BOP.

### **ARTICLE 4.-**

Les délégations en matière d'ordonnancement secondaire s'exercent dans le cadre du pôle Chorus académique selon les modalités déterminées en annexe du présent arrêté.

Les dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées. Le présent arrêté entrera en vigueur au lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de région. S'agissant de Madame MASSOT, il entrera en vigueur à la date d'effet de sa nomination en tant que responsable de la division des personnels administratifs et d'encadrement.

**ARTICLE 5.-**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Fait à Limoges, le 12 juin 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

Daniel AUVERLOT

## Annexe Pôle CHORUS

Les délégués ci-dessous référencés exercent leurs compétences dans le cadre des BOP et des titres pour lesquels ils ont reçu subdélégation de signature en vertu des dispositions du présent arrêté.

Délégué : Nom, prénom, fonctions

actes :

- validation des engagements juridiques : Mme Chantal Soubrier, responsable de la Division des Affaires financières, Mme Emilie Caristo

- validation des demandes de paiement : Mme Chantal Soubrier, responsable de la Division des Affaires financières, Mme Emilie Caristo

-validation des recettes : Mme Sylvie SEIGNE, Coordinatrice paye académique

-validation des engagements de tiers (recettes) : Mme Sylvie SEIGNE, coordinatrice paye académique

-certification du service fait : Mme Eldine Laymerar-Courivault, M. Sébastien Terrasson, Mme Anne-Sophie Calvet, Mme Stéphanie LEGER, Mme Mégane Wibaut, gestionnaires

- réalisation et actualisation de la programmation de la dépense : Mme Chantal Soubrier, responsable de la Division des affaires financières.



# SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-12-004

## Arrêté portant création et composition de la Conférence Régionale de l'Immobilier Public en région Nouvelle-Aquitaine

PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

Arrêté du 12 JUIN 2017

**portant création et composition de la Conférence Régionale de l'Immobilier Public  
en région Nouvelle-Aquitaine**

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la Gironde

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

Vu l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2010 portant création de la cellule régionale de suivi technique de l'immobilier de l'État de Poitou-Charentes ;

Vu l'arrêté préfectoral du 18 mars 2011 portant création d'un pôle de compétence régional immobilier dans la région Aquitaine ;

Vu la circulaire du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu l'instruction du gouvernement du 10 février 2016 relative au retrait de l'activité de conduite d'opérations au sein des services déconcentrés du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité ;

Vu la circulaire du 27 avril 2016 relative à la gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire n°5888/SG du 19 septembre 2016 relative aux schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs de l'État ;

Vu la circulaire n° 5913-SG du 27 février 2017 sur la gouvernance de la politique immobilière au niveau local ;

**SUR PROPOSITION** de Monsieur le Secrétaire général pour les affaires régionales ;

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Il est créé une conférence régionale de l'immobilier public en Nouvelle-Aquitaine à caractère consultatif. Cette conférence a vocation à connaître l'ensemble des questions se rapportant à la gestion du parc immobilier des services de l'État situés en Nouvelle-Aquitaine.

**ARTICLE 2** : La conférence régionale de l'immobilier public a compétence pour rendre des avis sur l'élaboration et la mise en œuvre du schéma directeur immobilier régional, sur la conception et le montage de projets immobiliers en dessous d'un montant de 5 millions d'euros, hors infrastructure militaires visées par les articles L. 1142-1 et R.\*1142-12 du code de la défense et hors biens occupés par le ministère de la justice, les administrations centrales et les opérateurs de l'État, et pour faire des propositions sur les schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs de l'État recensés en annexe à la loi de finances initiale pour 2016 ou des services d'administration centrale implantés dans la région.

**ARTICLE 3** : Le préfet de région préside la conférence régionale de l'immobilier public, qui est copilotée par le secrétaire général pour les affaires régionales et le responsable régional de la politique immobilière de l'État. Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement en est également membre de droit.

**ARTICLE 4** : En fonction des affaires traitées, la conférence régionale de l'immobilier public est élargie aux préfets de département ou leurs représentants, au contrôleur budgétaire régional, au directeur de la plate-forme régionale achats, aux services déconcentrés des administrations civiles de l'État dans les départements ou la région ou leurs représentants, aux représentants des ministères de la Justice et de la Défense ou leurs représentants, aux commandants de région-zone de la gendarmerie nationale ou leurs représentants, aux responsables des administrations centrales ou leurs représentants et aux opérateurs implantés sur le territoire régional ou leurs représentants.

**ARTICLE 5** : Le préfet de région associe également le correspondant local de la politique immobilière de l'État et les services déconcentrés du ministère de l'écologie, ainsi que le Secrétariat Général pour l'Administration du Ministère de l'Intérieur, la direction des constructions et du patrimoine du Rectorat de Bordeaux, les Antennes Immobilières de Toulouse et de Nantes du Ministère des finances, le Département immobilier de Bordeaux du ministère de la Justice.

**ARTICLE 6** : Le secrétariat de la conférence régionale de l'immobilier public est assuré par la mission régionale de la politique immobilière de l'État. À ce titre, le responsable de la mission régionale de la politique immobilière de l'État est chargé de convoquer les membres par tout moyen, y compris par voie électronique. Il est chargé d'établir les comptes-rendus de séance ainsi que les avis émis.

**ARTICLE 7** : Une charte de fonctionnement précise les modalités d'organisation de la conférence régionale de l'immobilier public en Nouvelle-Aquitaine

**ARTICLE 8** : Les préfets de département peuvent créer une instance départementale dédiée à l'immobilier public. La composition, l'organisation et le fonctionnement de cette instance sont fixés par arrêté préfectoral, en concertation avec le préfet de région.

**ARTICLE 9** : Les arrêtés préfectoraux du 13 juillet 2010 et du 18 mars 2011 susvisés sont abrogés.

**ARTICLE 10** : Le Secrétaire général pour les affaires régionales, le Responsable régional de la politique immobilière de l'État et le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

2/2

Le Préfet de Région,  
  
Pierre DARTOUT