



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2017-078

PUBLIÉ LE 14 JUIN 2017

# Sommaire

## **ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA CHARENTE 16**

R75-2017-05-31-008 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME "Marc Signac" à MONTMOREAU (3 pages)	Page 5
R75-2017-05-31-007 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT "L'Arche" à COGNAC (3 pages)	Page 9
R75-2017-05-31-004 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT "La Merci" à COURBILLAC (3 pages)	Page 13
R75-2017-05-31-006 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT "Les Ateliers des Vauzelles" à CHATEAUBERNARD (3 pages)	Page 17
R75-2017-05-31-011 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' IME "La Liège" à SIREUIL (3 pages)	Page 21
R75-2017-05-31-005 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'ESAT "Les Sapins" à LIGNIERES SONNEVILLE (3 pages)	Page 25
R75-2017-05-31-009 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME "André Delivertoux" à CONFOLENS (3 pages)	Page 29
R75-2017-05-31-013 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME "Ma campagne" à ANGOULEME (3 pages)	Page 33
R75-2017-05-31-010 - Arrêté actant le renouvellement de l' IME "la Maison Forestière" à MONTMOREAU (3 pages)	Page 37
R75-2017-05-31-012 - Arrêté actant le renouvellement du Centre Psycho-Médical "Fraineau" à COGNAC (3 pages)	Page 41

## **ARS NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2017-06-13-001 - Approbation de l'avenant n°1 à la convention constitutive du groupement de coopération sanitaire « GCS des Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente » - décision 2017-068 du 6 juin 2017 (4 pages)	Page 45
R75-2017-06-07-023 - Arrêté autorisant le transfert d'une officine de pharmacie au sein de la commune de Bordeaux (33) (3 pages)	Page 50
R75-2017-06-06-005 - Arrêté prolongeant la validité de la licence de transfert d'une officine de pharmacie au sein de la commune de ST PIERRE D'IRUBE (64) (2 pages)	Page 54
R75-2017-06-12-006 - ARRETE VL01 - Autorisant la création et l'exploitation d'un site internet de commerce électronique de médicaments concernant la SELARL Pharmacie BUREAU-RONCOLI (Pharmacie BONNEMIE) sise au Centre Commercial LECLERC Route des Mirouelles à SAINT PIERRE D'OLERON (17310) Sous le numéro 17#000456 (3 pages)	Page 57

## **DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2017-06-12-005 - ARRETE portant attribution des aides de l'Etat pour conduire des actions d'animation, d'appui technique, et de capitalisation des résultats auprès des Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE) reconnus en Nouvelle-Aquitaine (10 pages)	Page 61
--	---------

## **ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2017-06-07-024 - B 2017-27 Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17) (21 pages)	Page 72
R75-2017-06-07-025 - B 2017-28 Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17) (22 pages)	Page 94
R75-2017-06-07-026 - B 2017-29 Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en faveur du développement de logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17) (20 pages)	Page 117
R75-2017-06-07-027 - B 2017-30 Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (22 pages)	Page 138
R75-2017-06-07-028 - B 2017-31 Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l'offre de logement et en maîtrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (19 pages)	Page 161
R75-2017-06-07-029 - B 2017-32 Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-sur-mer et l'EPF (17) (18 pages)	Page 181
R75-2017-06-07-030 - B 2017-33 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (11 pages)	Page 200
R75-2017-06-07-031 - B 2017-34 Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes et l'EPF (17) (28 pages)	Page 212
R75-2017-06-07-032 - B 2017-35 Convention en faveur du développement de l'offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17) (14 pages)	Page 241
R75-2017-06-07-033 - B 2017-36 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (12 pages)	Page 256
R75-2017-06-07-034 - B 2017-37 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (12 pages)	Page 269

R75-2017-06-07-035 - B 2017-38 convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (12 pages)	Page 282
R75-2017-06-07-036 - B 2017-39 Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF (86) (13 pages)	Page 295
R75-2017-06-07-037 - B 2017-40 Convention d'action foncière pour revitalisation du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16) (13 pages)	Page 309
R75-2017-06-07-038 - B 2017-41 Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17) (24 pages)	Page 323
R75-2017-06-07-039 - B 2017-42 Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (20 pages)	Page 348
R75-2017-06-07-040 - B 2017-43 Avenant n°1 à la convention n°17-15-008 d'action foncière pour le développement du cœur de ville entre la Commune de Marennes et l'EPF (17) (16 pages)	Page 369
R75-2017-06-07-041 - B 2017-44 Convention d'action foncière pour le développement économique de l'activité touristique entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (10 pages)	Page 386
R75-2017-06-07-042 - B 2017-45 Avenant n°1 à la convention n°79-13-008 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (27 pages)	Page 397
R75-2017-06-07-044 - B 2017-47 Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86) (22 pages)	Page 425
<b>SGAR Nouvelle-Aquitaine</b>	
R75-2017-06-12-007 - Arrêté portant modification de la composition du comité local du FIPHFP (2 pages)	Page 448

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2017-05-31-008

Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME  
"Marc Signac" à MONTMOREAU

ARRETE du 31 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'Institut Médico-Educatif « Marc Signac », sis à Montmoreau Saint Cybard, géré par l'association Agir pour la Protection, l'Education et la Citoyenneté (APEC), sis à Montmoreau Saint Cybard

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** la décision rendue le 3 octobre 1969 par la Commission Régionale d'Agrément accordant l'agrément définitif de l'établissement Institut Médico-professionnel de Montmoreau Saint Cybard à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1969 pour une capacité de 48 lits réservés à « des adolescents débiles profonds semi-éducables de 14 à 20 ans » ;

**VU** l'arrêté n° 04-289 en date du 30 août 2004 portant extension de 93 à 103 places de la capacité de l'Institut Médico-Educatif « Marc Signac » à Montmoreau pour adolescents atteints de troubles envahissants du développement ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'Institut Médico-Educatif « Marc Signac » en date du 31 janvier 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **A R R E T E**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'Institut Médico-Educatif (IME) « Marc Signac », géré par l'APEC et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : AGIR PROTECT. EDUC. CITOYEN. - APEC**

N° FINESS : 16 000 598 9

N° SIREN : 781 227 079

Code statut juridique : 60 Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique

Adresse : Les Cèdres - 16190 MONTMOREAU SAINT CYBARD

**Entité établissement : IME MARC SIGNAC APEC**

N° FINESS : 16 000 041 0

Code catégorie : 183 I.M.E.

capacité : 83

Adresse : Lieu Dit Le Bois – 16190 MONTMOREAU SAINT CYBARD

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	11	Hébergement complet Internat	110	Déficience Intellectuelle (sans autre indication)	68
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	13	Semi-Internat	110	Déficience Intellectuelle (sans autre indication)	15

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'Institut Médico-Educatif « Marc Signac » par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 MAI 2017

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



Hélène JUNQUA



ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2017-05-31-007

Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT  
"L'Arche" à COGNAC

ARRETE du 31 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'ESAT  
l'ARCHE à COGNAC, sis à CHATEAUBERNARD,  
géré par l'Arche en Charente, sis à  
CHATEAUBERNARD

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** la convention du 7 août 1978 autorisant l'Atelier de Travail Protégé (C.A.T.) à accueillir 30 adultes, hommes et femmes, présentant des difficultés d'ordre intellectuel, mental, physique, moteur ou sensoriel ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°04-384 du 8 octobre 2004 portant autorisation d'extension de 4 places du Centre d'Aide par le Travail l'Arche à Cognac, portant sa capacité totale autorisée à 60 places ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'ESAT l'ARCHE à COGNAC en date du 30 juin 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **A R R E T E**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'ESAT l'ARCHE à COGNAC, géré par l'ARCHE EN CHARENTE et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : L'ARCHE EN CHARENTE**

N° FINESS : 16 001 500 4

N° SIREN : 421 058 462

Code statut juridique : 60

*Association Loi 1901 non reconnue d'utilité publique*

Adresse : 7 rue de l'Anisserie – 16100 CHATEAUBERNARD

**Entité établissement : ESAT L'ARCHE à COGNAC**

N° FINESS : 16 000 398 4

Code catégorie : 246 ESAT capacité : 60

Adresse : 7 rue de l'Anisserie – 16100 CHATEAUBERNARD

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
908	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	13	Semi-Internat	010	Tous types de Déficiences Pers. Handicap. (sans autre indic.)	60

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'ESAT L'ARCHE à COGNAC par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent,

A Bordeaux, le 13 MAI 2017

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

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2017-05-31-004

Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT  
"La Merci" à COURBILLAC

ARRETE du 13.1 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'ESAT  
La Merci, sis rue de l'Arche – 16200  
COURBILLAC, géré par l'ARCHE en CHARENTE,  
sis à CHATEAUBERNARD

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

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

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

Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30, vendredi 16h15

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 70-51-ASS en date du 17 février 1970 portant agrément provisoire du Centre d'Aide par le Travail « La Merci » à Courbillac ;

**VU** l'arrêté n° 04-385 en date du 8 octobre 2004 portant extension du centre d'aide par le travail de Courbillac de 54 à 56 places ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'ESAT La Merci en date du 30 juin 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **A R R E T E**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'ESAT La Merci, géré par l'association L'Arche en Charente et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : L'ARCHE EN CHARENTE**

N° FINESS : 16 001 500 4

N° SIREN : 421 058 462

Code statut juridique : 60

Association Loi 1901 non reconnue d'utilité publique

**Entité établissement : ESAT LA MERCI**

N° FINESS : 16 000 378 6

Code catégorie : 246      ESAT      capacité : 56

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
908	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	13	Semi-Internat	010	Tous Types de Déficiences Pour Personnes Handicapées (sans autre indication)	56

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'ESAT La Merci par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** dans les deux mois de sa notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 MAI 2017

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

Hélène JUNQUA



**ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16**

**R75-2017-05-31-006**

**Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' ESAT  
"Les Ateliers des Vauzelles" à CHATEAUBERNARD**

ARRETE du 13 1 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'ESAT  
Les Ateliers des Vauzelles, sis 31 rue des  
Vauzelles – 16100 CHATEAUBERNARD, géré par  
l'association Espace Insertion Région de Cognac  
(EIRC), sis à CHATEAUBERNARD

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté n° 78-DRASS-31 en date du 6 avril 1978 autorisant l'Association « l'Enfance Inadaptée de la Région de Cognac » à accroître de 20 places le Centre d'Aide par le Travail des Vauzelles ;

**VU** l'arrêté n° 001359/2013 en date du 26 août 2013 portant extension de 79 à 84 places de la capacité de l'ESAT les Ateliers des Vauzelles géré par l'Association EIRC ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'ESAT Les Ateliers des Vauzelles en date du 12 décembre 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'ESAT Les Ateliers des Vauzelles, géré par l'association EIRC et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : EIRC – ESPACE D'INSERTION EN REGION DE COGNAC**

N° FINESS : 16 000 595 5

N° SIREN : 314 777 350

Code statut juridique : 60

Association Loi 1901 non reconnue d'utilité publique

**Entité établissement : ESAT LES ATELIERS DES VAUZELLES**

N° FINESS : 16 000 383 6

Code catégorie : 246      ESAT      capacité : 84

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
908	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	13	Semi-Internat	110	Déficience Intellectuelle (sans autre indication)	79
908	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	13	Semi-Internat	205	Déficience du Psychisme (sans autre indication)	5

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'ESAT Les Ateliers des Vauzelles par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** dans les deux mois de sa notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 31 MAI 2017

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

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2017-05-31-011

Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l' IME  
"La Liège" à SIREUIL

ARRETE du 13 1 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'Institut Médico-Educatif La Liège, sis à Sireuil, géré par l'association familiale Pierre Rouge, sise à Sireuil

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** la décision de la commission régionale d'agrément des établissements privés de cure et de prévention en date du 30 juin 1972 accordant à l'Institut Médico-Pédagogique « Foyer de la Liège » à SIREUIL l'agrément définitif à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1972 au titre de l'annexe XXIV, pour une capacité en internat de 40 places réservées à des garçons de 6 à 16 ans, débiles moyens caractériels ou non ;

**VU** l'arrêté n° 2015/000921 en date du 17 juin 2015, précisant la clientèle accueillie à l'Institut Médico-Educatif (IME) La Liège à SIREUIL pour la capacité globale de 60 places ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'Institut Médico-Educatif La Liège en date du 30 août 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'Institut Médico-Educatif (IME) La Liège, géré par l'association familiale Pierre Rouge et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : ASSOCIATION FAMILIALE PIERRE ROUGE**

N° FINESS : 16 000 024 6

N° SIREN : 781 254 057

Code statut juridique : 60 Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique

Adresse : Route de Chez les Rois – Trotte Panier – 16440 SIREUIL

**Entité établissement : IME LA LIEGE**

N° FINESS : 16 000 043 6

Code catégorie : 183 I.M.E.

capacité : 60

Adresse : 10 Route de Chez les Rois – Trotte Panier – 16440 SIREUIL

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	11	Hébergement Complet Internat	115	Retard Mental Moyen	30
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	13	Semi-Internat	115	Retard Mental Moyen	30

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'Institut Médico-Educatif La Liège par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.


**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 31 MAI 2017

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



Hélène JUNQUA



**ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16**

**R75-2017-05-31-005**

**Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'ESAT  
"Les Sapins" à LIGNIERES SONNEVILLE**

ARRETE du 13 MAI 2017

Actant le renouvellement d'autorisation de l'ESAT  
Les Sapins, sis Domaine Les Abels – 16130  
LIGNIERES SONNEVILLE, géré par l'ARCHE en  
CHARENTE, sis à CHATEAUBERNARD

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté du 31 août 1987 fixant les capacités des Centres d'Aide par le Travail de Courbillac ; Lignières-Sonneville et Chateaubernard ;

**VU** l'arrêté n° 10-64 en date du 22 mars 2010 portant extension de la capacité de l'ESAT « Les Sapins » à Lignières-Sonneville de 37 à 41 places ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'ESAT Les Sapins en date du 30 juin 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'ESAT Les Sapins, géré par l'association L'Arche en Charente et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : L'ARCHE EN CHARENTE**

N° FINESS : 16 001 500 4

N° SIREN : 421 058 462

Code statut juridique : 60

Association Loi 1901 non reconnue d'utilité publique

**Entité établissement : ESAT LES SAPINS**

N° FINESS : 16 000 397 6

Code catégorie : 246      ESAT      capacité : 41

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
908	Aide par le travail pour Adultes Handicapés	13	Semi-Internat	110	Déficience Intellectuelle (sans autre indication)	41

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'ESAT Les Sapins par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 31 MAI 2017

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

Hélène JUNQUA

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2017-05-31-009

Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME  
"André Delivertoux" à CONFOLENS

ARRETE du 31 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'Institut Médico-Educatif « André Delivertoux », sis à Confolens, géré par l'ADAPEI de la Charente, sis à L'Isle d'Espagnac

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 75 – DRASS – 30 en date du 16 juillet 1975 créant un Institut Médico-Pédagogique à CONFOLENS ;

**VU** l'arrêté n° 440/SGAR/DRASS/2002 en date du 27 décembre 2002 portant restructuration de l'Institut Médico-Educatif André Delivertoux à Confolens en 45 places de semi-internat pour enfants et adolescents de 4 à 20 ans dont 8 places pour jeunes atteints de troubles autistiques ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'Institut Médico-Educatif « André Delivertoux » en date du 3 octobre 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'Institut Médico-Educatif (IME) André Delivertoux, géré par l'ADAPEI de la Charente et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : ADAPEI DE LA CHARENTE**

N° FINESS : 16 000 619 3

N° SIREN : 781 172 952

Code statut juridique : 60 Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique

Adresse : avenue du Maréchal Juin – ZI n° 3 – 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

**Entité établissement : IME ANDRE DELIVERTOUX**

N° FINESS : 16 000 379 4

Code catégorie : 183 I.M.E.

capacité : 45

Adresse : LD La Croix St George – 16500 CONFOLENS

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	13	Semi-Internat	110	Déficience Intellectuelle (sans autre indication) Age Mini 4 ans Age Maxi 20 ans	45

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'Institut Médico-Educatif André Delivertoux par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 31 MAI 2017

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

Hélène JUNQUA



ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2017-05-31-013

Arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME  
"Ma campagne" à ANGOULEME

31 MAI 2017

ARRETE du

actant le renouvellement d'autorisation de l'Institut Médico-Educatif « Ma Campagne », sis à Angoulême, géré par la Fédération Charentaise des Œuvres Laïques (FCOL), sise à Angoulême

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** la décision rendue le 24 septembre 1975 par la Commission Régionale d'Agrément accordant l'agrément définitif à l'Institut Médico-Educatif de Ma Campagne près d'Angoulême à compter du 16 septembre 1975 pour l'accueil en semi-internat de 120 enfants et adolescents des deux sexes âgés de 12 à 20 ans, « débilés moyens et profonds» ;

**VU** l'arrêté n° 489-DRASS/SGAR-96 en date du 10 décembre 1996 fixant la capacité de l'Institut Médico-Educatif Ma Campagne à 65 places de semi-internat pour filles et garçons de 6 à 20 ans présentant une déficience intellectuelle légère, moyenne ou sévère avec troubles associés dont troubles graves de la personnalité ;

**VU** l'arrêté n° 27/SGAR/DRASS/2001 en date du 9 février 2001 portant changement de gestionnaire à l'Institut Médico-Educatif Ma Campagne à Angoulême ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de l'Institut Médico-Educatif « Ma Campagne » en date du 31 janvier 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **A R R E T E**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'Institut Médico-Educatif (IME) « Ma Campagne », géré par la FCOL et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : FEDERATION CHARENTAISE DES ŒUVRES LAIQUES**

N° FINESS : 16 000 643 3

N° SIREN : 775 563 208

Code statut juridique : 60 Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique

Adresse : 14 rue Marcel Paul – 16000 ANGOULEME

**Entité établissement : IME MARC MA CAMPAGNE**

N° FINESS : 16 000 835 5

Code catégorie : 183 I.M.E.

capacité : 65

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	13	Semi-Internat	110	Déficience Intellectuelle (sans autre indication)	65

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'Institut Médico-Educatif « Ma Campagne » par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 MAI 2017

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

Hélène JUNQUA

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16

R75-2017-05-31-010

Arrêté actant le renouvellement de l' IME "la Maison  
Forestière" à MONTMOREAU

ARRETE du 13 1 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'Institut Médico-Educatif « la Maison Forestière », sis à Montmoreau Saint Cybard, géré par l'association Agir pour la Protection, l'Education et la Citoyenneté (APEC), sis à Montmoreau Saint Cybard

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'arrêté n° 299-DRASS/SGAR-93 en date du 15 juillet 1993 procédant à la mise en conformité de l'Institut Médico-Educatif « Marc Signac » et créant l'Institut Médico-Educatif « Maison Forestière » de 10 places pour enfants de 6 à 14 ans présentant des sur handicaps graves (retardés mentaux sévères avec troubles graves de la personnalité) ;

**VU** l'arrêté n° 04-289 en date du 30 août 2004 portant extension de 93 à 103 places de la capacité de l'Institut Médico-Educatif « Marc Signac » à Montmoreau dont 20 places pour enfants et adolescents de 6 à 20 ans, atteints de troubles envahissants du développement avec handicaps associés, dans la section individualisée dénommée la Maison Forestière ;

**VU** le rapport d'évaluation externe de la Maison Forestière en date du 31 janvier 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation de l'Institut Médico-Educatif (IME) « La Maison Forestière », géré par l'APEC et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : AGIR PROTECT. EDUC. CITOYEN. - APEC**

N° FINESS : 16 000 598 9

N° SIREN : 781 227 079

Code statut juridique : 60 Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique

Adresse : Les Cèdres - 16190 MONTMOREAU SAINT CYBARD

**Entité établissement : MAISON FORESTIERE**

N° FINESS : 16 001 442 9

Code catégorie : 183 I.M.E.

capacité : 20

Adresse : Lieu Dit Le Bois – 16190 MONTMOREAU SAINT CYBARD

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	11	Hébergement complet Internat	437	Autistes Age Mini 6 Age Maxi 20	20

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'Institut Médico-Educatif « La Maison Forestière » par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 31 MAI 2017

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

Hélène JUNQUA



**ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
CHARENTE 16**

**R75-2017-05-31-012**

**Arrêté actant le renouvellement du Centre Psycho-Médical  
"Fraineau" à COGNAC**

ARRETE du 31 MAI 2017

actant le renouvellement d'autorisation du Centre  
Psycho-Médical Fraineau, sis à Cognac, géré par la  
Fondation Fraineau, sise à Cognac

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

**VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

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

**VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** l'arrêté n° 2015-02 du 16 décembre 2015 du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes, révisant le schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) de la région Poitou-Charentes ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'agrément de 1937 autorisant la création à Cognac d'un établissement qui reçoit le nom de « Centre de Rééducation de la Providence du Sacré Cœur » ;

**VU** l'arrêté n° 2013/000374 en date du 6 avril 2013, modifiant la répartition des 75 places du Centre Psycho-Médical à Cognac, géré par la Fondation Fraineau n° FINESS 160000014 ;

**VU** le rapport d'évaluation externe du Centre Psycho-Médical « Fraineau » en date du 19 novembre 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

**CONSIDERANT** qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

**SUR** proposition du directeur de la délégation départementale de la Charente de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'autorisation du Centre Psycho-Médical « Fraineau », géré par la Fondation Fraineau et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

**Entité juridique : FONDATION FRAINEAU**

N° FINESS : 16 000 014 7

N° SIREN : 781 199 336

Code statut juridique : 60 Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique

Adresse : avenue Paul Firino Martell – 16100 COGNAC

**Entité établissement : CENTRE PSYCHO-MEDICAL FRAINEAU**

N° FINESS : 16 000 001 4

Code catégorie : 183 I.M.E.

capacité : 75

Adresse : 62 avenue Paul Firino Martell – 16100 COGNAC

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	11	Hébergement Complet Internat	115	Retard Mental Moyen	30
903	Education Générale Professionnelle & Soins Spécialisés pour Enfants Handicapés	13	Semi-Internat	115	Retard Mental Moyen	45

**ARTICLE 2 :** Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

**ARTICLE 3 :** tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement du Centre Psycho-Médical « Fraineau » par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 4 :** le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 31 MAI 2017

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

Hélène JUNQUA

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-13-001

Approbation de l'avenant n°1 à la convention constitutive  
du groupement de coopération sanitaire « GCS des  
Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la

*Approbation de l'avenant n°1 à la convention constitutive du groupement de coopération sanitaire  
« GCS des Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente » - décision 2017-068  
du 6 juin 2017*

**Décision n° 2017-068 du 6 juin 2017**

DIRECTION DE L'OFFRE DE SOINS ET DE  
L'AUTONOMIE

Pôle Performance et Investissement  
Département adaptation de l'offre et contractualisation

**Objet de la décision :**

*Approbation de l'avenant n°1 à la Convention Constitutive  
du Groupement de Coopération Sanitaire « GCS des  
Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la  
Charente »*

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

**VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.6133-1 à L.6133-9 et R.6133-1 à R6133-25 ;

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

**VU** la loi n°2011-940 du 10 août 2011 modifiant certaines dispositions de la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

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

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

**VU** l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les Agences Régionales de Santé et les Unions Régionales des Professionnels de Santé à la nouvelle délimitation des régions ;

**VU** le décret n°2010-862 du 23 juillet 2010 relatif aux Groupements de Coopération Sanitaire ;

**VU** le décret n°2012-1247 du 7 novembre 2012 portant adaptation de divers textes aux nouvelles règles de la gestion budgétaire et comptable publique ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les Agences régionales de Santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des Unions Régionales de Professionnels de Santé regroupant les infirmiers;

**VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE, en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

**VU** la Convention Constitutive du Groupement de Coopération Sanitaire des Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente en date du 18 novembre 2010 ;

**VU** la délibération relative à l'avenant n°1 à la Convention Constitutive du Groupement de Coopération Sanitaire des établissements de santé publics et des EHPAD de la Charente adoptée par l'assemblée générale du GCS le 29 septembre 2016 ;

**CONSIDERANT** que le Groupement de Coopération Sanitaire dénommé « GCS des établissements de santé publics et des EHPAD de la Charente », tel que décrit dans son avenant n°1 à la Convention Constitutive en date du 29 septembre 2016, remplit les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;

## DECIDE

### Article 1 :

L'avenant n°1 à la Convention Constitutive du Groupement de Coopération Sanitaire dénommé « GCS des établissements de santé publics et des EHPAD de la Charente » du 29 septembre 2016 est approuvé et modifie les articles 1, 2, 3, 6, 15, 20 et 32 de la Convention Constitutive.

### Article 2 :

Le Groupement de Coopération Sanitaire dénommé « Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente » a pour objet de faciliter, d'améliorer et de développer les mutualisations et les coopérations de ses membres, dans le respect des obligations de service public, dans le cas où elles ne seraient pas déjà prévues dans le cadre du Groupement Hospitalier de Territoire de la Charente.

La mise en œuvre de l'objet se réalisera selon deux modes suivant les activités concernées :

- La gestion directe d'activités logistiques pour le compte de ses membre, il assume notamment la gestion de :
  - Blanchisserie
  - L'activité de biologie médicale (production d'examen de biologie médicale, sous-traitance pour le compte des membres du Groupement de Coopération Sanitaire de tout examen de biologie)
- La coordination ou la facilitation des coopérations logistiques existantes **ou** à développer entre les différents établissements membre telles que :
  - Déchets d'Activité de Soins à Risques Infectieux
- La délivrance de prestations subsidiaires conformément à l'article 261 B du Code Général des Impôts

### Article 3 :

Les membres du Groupement de Coopération Sanitaire de Moyens, dénommé « Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente » sont :

- Le Centre Hospitalier d'Angoulême, établissement public de santé  
Rond-point de Girac CS 55015 Saint Michel  
16959 ANGOULEME cedex 9  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « Le CH d'Angoulême »
- Le Centre Hospitalier Camille Claudel, établissement public de santé,  
Route de Bordeaux CS 90025  
16400 LA COURONNE  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « CH Camille Claudel »
- Le Centre Hospitalier Intercommunal du Pays de Cognac, établissement public de santé  
65 avenue d'Angoulême CS 50264 Chateaubrenard  
16112 COGNAC cedex  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « Le CHIP de Cognac »

- Le Centre Hospitalier de Confolens, établissement public de santé  
BP 50083  
16500 CONFOLENS  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « CH de Confolens »
- Le Centre Hospitalier de Ruffec, établissement public de santé  
15 rue de l'Hôpital,  
16700 RUFFEC  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « CH de Ruffec »
- Les Hôpitaux du sud Charente, établissement public de santé  
Route de Saint Bonnet, BP 50031  
16300 BARBEZIEUX SAINT HILAIRE  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « les Hôpitaux Sud Charente »
- Le Centre Hospitalier de Châteauneuf, établissement public de santé  
Place de l'église  
16120 Châteauneuf sur Charente  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « centre hospitalier Châteauneuf »
- Le Centre Hospitalier de la Rochefoucauld, établissement public de santé  
Place du Champ de foire  
16110 LA ROCHEFOUCAULD  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « centre hospitalier de la Rochefoucauld »
- L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes « Habrioux »  
d'Aigre, établissement médico-social de la fonction publique hospitalière  
9 rue du Pont Boursier  
16140 AIGRE  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « EHPAD d'Aigre »
- L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
« Talleyrand » de Chalais, établissement médico-social de la fonction publique  
hospitalière  
Rue du Château  
16210 CHALAIS  
Représenté par son Directeur, ci-après désigné « EHPAD de Chalais »

Article 4 :

Le siège social du Groupement de Coopération Sanitaire de Moyens, dénommé « Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente » est situé au centre hospitalier d'Angoulême, Rond-Point de Girac CS 55015 Saint Michel – 16959 ANGOULEME cedex 9

Article 5 :

Le groupement de coopération sanitaire de moyens, dénommé « Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente », est constitué pour une durée indéterminée.

Article 6 :

Le groupement de coopération sanitaire de moyens, dénommé « Etablissements de Santé Publics et des EHPAD de la Charente », est une personne morale de droit public.

Article 7 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent dans les deux mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.



Article 8 :

Le Directeur de l'offre de soins et de l'autonomie est chargé de l'exécution de la présente décision, qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 13 JUIN 2017

  
La Directrice générale adjointe  
de l'Agence régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine  
Hélène JUNQUA

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-023

Arrêté autorisant le transfert d'une officine de pharmacie  
au sein de la commune de Bordeaux (33)

**DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE**

Pôle Qualité et Sécurité des Soins et des  
Accompagnements

**Arrêté n°PH03 du 07 juin 2017**

**Autorisant le transfert d'une officine de  
pharmacie au sein de la commune de  
BORDEAUX (33000)**

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

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.5125-3 à L.5125-18 et R.5125-1 à R5125-24 ;
- VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** l'arrêté du 21 mars 2000 modifié fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officines de pharmacie ;
- VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

- VU** la demande présentée par la SELARL PHARMACIE NORMALE, dont les gérants sont Monsieur Jean-Pierre VACHER et Madame Judite AFONSO, en vue d'obtenir l'autorisation de transférer l'officine de pharmacie dont ils sont titulaires, exploitée au 164 rue Sainte Catherine – 33000 BORDEAUX (licence 33#000140) vers un nouveau local sis 155 rue Sainte Catherine, au sein de la même commune de BORDEAUX (33000), demande déclarée complète en date du 24 février 2017 ;
- VU** l'avis de l'Union Régionale des Pharmacies d'Aquitaine en date du 02 avril 2017 ;
- VU** l'avis de la Chambre Syndicale des Pharmaciens de la Gironde en date du 21 avril 2017 ;
- VU** l'avis de l'Union des Syndicats de Pharmaciens d'Officines de la Gironde en date du 04 mai 2017 ;
- VU** la saisine pour avis en date du 20 mars 2017 du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens d'Aquitaine ;
- VU** la saisine pour avis en date du 20 mars 2017 de Monsieur le Préfet du département de la Gironde ;

**CONSIDERANT** que le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens d'Aquitaine n'a pas rendu son avis dans les délais impartis, celui-ci est, conformément aux dispositions de l'article R.5125-2 du code de la santé publique, réputé rendu ;

**CONSIDERANT** que Monsieur le Préfet du département de la Gironde n'a pas rendu son avis dans les délais impartis, celui-ci est, conformément aux dispositions de l'article R.5125-2 du code de la santé publique, réputé rendu ;

**CONSIDERANT** que la population municipale de la commune de BORDEAUX (33000), s'élevant à 246 586 habitants au dernier recensement en vigueur, est desservie par 122 officines de pharmacie ouvertes au public ;

**CONSIDERANT** que le transfert s'effectue dans la même commune et dans le même quartier ; que l'emplacement proposé pour le transfert est distant d'environ 20 mètres à pied de l'emplacement actuel de l'officine ;

**CONSIDERANT** que le transfert n'occasionne pas de modification du maillage officinal existant dans le centre-ville de la commune ;

**CONSIDERANT** que le transfert répond de façon optimale aux besoins en médicaments de la population résidente du quartier d'implantation de l'officine et que les conditions d'exercice de la pharmacie seront améliorées ;

**CONSIDERANT**, au surplus, que le local destiné au transfert de l'officine de pharmacie répond aux conditions minimales d'installation de l'officine ;

**CONSIDERANT** que les conditions énoncées aux articles L.5125-3 et L.5125-14 du code de la santé publique sont remplies ;

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : La SELARL PHARMACIE NORMALE, dont les gérants sont Monsieur Jean-Pierre VACHER et Madame Judite AFONSO, est autorisée à transférer l'officine de pharmacie dont ils sont titulaires du 164 rue Sainte Catherine au 155 rue Sainte Catherine, au sein de la même commune de BORDEAUX (33000).

**Article 2 :** La licence ainsi accordée est enregistrée sous le numéro 33#001097 et se substituera à la licence de l'officine transférée à la date de début d'exploitation de la nouvelle officine.

**Article 3 :** Sauf cas de force majeure constaté par le directeur général de l'agence régionale de santé, l'officine de pharmacie qui fait l'objet du transfert, doit être ouverte dans un délai d'un an, et ne peut faire l'objet d'une cession totale ou partielle ni être transférée ou faire l'objet d'un regroupement avant un délai de cinq ans à compter de la notification du présent arrêté.

**Article 4 :** Si pour une raison quelconque, l'officine faisant l'objet de la présente licence venait à être fermée définitivement, le pharmacien propriétaire ou ses héritiers devraient retourner cette licence au directeur général de l'agence régionale de santé où elle serait annulée.

**Article 5 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

**Article 6 –** La Directrice Générale Adjointe de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 07 juin 2017

Le directeur général  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine

Par délégation,  
Le Directeur de la Santé Publique

Le Directeur de la santé publique,



Jean Jaouen

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-06-005

Arrêté prolongeant la validité de la licence de transfert  
d'une officine de pharmacie au sein de la commune de ST  
PIERRE D'IRUBE (64)

**DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE**

Pôle Qualité et Sécurité des Soins et des  
Accompagnements

**Arrêté n°PH02 du 06 juin 2017**

***Prolongeant la validité de la licence de transfert  
d'une officine de pharmacie au sein de la  
commune de SAINT PIERRE D'IRUBE (64990)***

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

- VU** le code de la santé publique, notamment l'article L.5125-7 ;
- VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** l'arrêté du 21 mars 2000 modifié fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officines de pharmacie ;
- VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** la décision du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes en date du 19 septembre 2016 ayant autorisé, sous le numéro de licence 64#000558, le transfert de l'officine de pharmacie exploitée par la SARL XOKOPHARMA, dont les gérants sont Mme Valérie BERNEDE et M. Stéphane BERNEDE, du Domaine d'Harretche au 6 Route des Cimes, au sein de la même commune de SAINT PIERRE D'IRUBE (64990) ;

**VU** la demande présentée le 19 mai 2017 par Mme Valérie BERNEDE et M. Stéphane BERNEDE, en vue d'obtenir la prolongation de la validité de la licence de transfert de leur officine de pharmacie, selon les modalités de l'article L.5125-7 du code de la santé publique ;

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article L.5125-7 du code de la santé publique, une officine dont le transfert a été autorisé doit être effectivement ouverte au public au plus tard à l'issue d'un délai d'un an, sauf prolongation en cas de force majeure ;

**CONSIDERANT** qu'il ressort des éléments d'information produits par Mme Valérie BERNEDE et M. Stéphane BERNEDE en appui de leur demande de prolongation de la validité de leur licence de transfert, que les caractères constitutifs de la force majeure sont réunis et qu'il y a donc lieu de faire application de l'article L.5125-7 du code de la santé publique ;

## ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : La validité de la licence de transfert de l'officine de pharmacie exploitée par la SARL XOKOPHARMA, dont les gérants sont Mme Valérie BERNEDE et M. Stéphane BERNEDE, accordée sous le numéro 64#000558 par décision du 19 septembre 2016 du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, est prolongée jusqu'au 31 décembre 2017.

**Article 2** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

**Article 3** : La Directrice Générale Adjointe de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 06 juin 2017

Le directeur général  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine

Par déléation,  
Le Directeur de la Santé Publique

Le Directeur de la santé publique,

Jean Jabouen



# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-12-006

**ARRETE VL01 - Autorisant la création et l'exploitation  
d'un site internet de commerce électronique de  
médicaments concernant la SELARL Pharmacie**

**BUREAU-RONCOLI (Pharmacie BONNEMIE)**  
*Autorisant la création et l'exploitation d'un site internet de commerce électronique de  
médicaments concernant la SELARL Pharmacie BUREAU-RONCOLI (Pharmacie BONNEMIE)*

*sise au Centre Commercial LECLERC Route des*

**Mirouelles à SAINT PIERRE D'OLERON (17310) Sous**

**le numéro 17#000456**

DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

Département de la Charente-Maritime (17)

### Arrêté n° VL01 du 12 juin 2017

Autorisant la création et l'exploitation d'un site internet de commerce électronique de médicaments concernant la SELARL Pharmacie BUREAU-RONCOLI (Pharmacie BONNEMIE) sise au Centre Commercial LECLERC Route des Mirouelles à SAINT PIERRE D'OLERON (17310) Sous le numéro 17#000456

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

**VU** le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L.1111-8, L.5121-5, L.5125-1, L.5125-17, L.5125-33, L.5125-35 à L.5125-41, R.1111-13 et R.5125-70 à R.5125-74 ;

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

**VU** l'ordonnance n° 2012-1427 du 19 décembre 2012 relative au renforcement de la sécurité de la chaîne d'approvisionnement des médicaments, à l'encadrement de la vente de médicaments sur internet et à la lutte contre la falsification de médicaments et notamment ses articles 3, 7 et 23 ;

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

**VU** le décret n° 2012-1562 du 31 décembre 2012 relatif au renforcement de la sécurité de la chaîne d'approvisionnement des médicaments et à l'encadrement de la vente de médicaments sur internet ;

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

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

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

**VU** l'arrêté du 15 février 2002, fixant la liste des marchandises dont les pharmaciens peuvent faire le commerce dans leur officine, modifié ;

**VU** l'arrêté du 28 novembre 2016 relatif aux règles techniques applicables aux sites internet de commerce électronique de médicaments prévues à l'article L. 5125-39 du code de la santé publique ;

**VU** l'arrêté du 28 novembre 2016 relatif aux bonnes pratiques de dispensation des médicaments dans les pharmacies d'officine, les pharmacies mutualistes et les pharmacies de secours minières, mentionnées à l'article L. 5121-5 du code de la santé publique ;

**VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** la liste des hébergeurs agréés mise à jour le 2 avril 2017 par l'ASIP Santé sur le site [esante.gouv.fr](http://esante.gouv.fr) ;

**VU** le courrier et les documents joints à l'appui de la demande du 19 janvier 2017 de la S.E.L.A.R.L. Pharmacie BUREAU-RONCOLI (Pharmacie BONNEMIE), représentée par Mesdames Ariane BUREAU et Pauline BIDAUD et Monsieur Loïc RONCOLI, gérants et pharmaciens titulaires, reçue à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine le 25 janvier 2017, complétée par courrier et documents du 27 mars 2017, reçus le 21 avril 2017, en application des dispositions de l'article R.5125-71 du code de la santé publique ;

**CONSIDERANT** que Mesdames Ariane BUREAU et Pauline BIDAUD et Monsieur Loïc RONCOLI justifient

- être titulaires du diplôme de Docteur en Pharmacie,
- exploiter selon déclaration enregistrée, l'officine de pharmacie concernée,
- être inscrits au tableau de la section A de l'ordre national des pharmaciens et au répertoire des professionnels de santé (RPPS) respectivement sous le n° 10001472702, 10100124857 et 10000817014 ;

**CONSIDERANT** que les titulaires de l'officine exploitée sous le nom commercial PHARMACIE BONNEMIE, régulièrement autorisée au Centre Commercial LECLERC – Route des Mirouelles à Saint Pierre d'Oléron (17) par arrêté préfectoral du 7 décembre 2007, peuvent se prévaloir des prérogatives attachées à la licence n° 17#000456 ;

**CONSIDERANT** que les éléments figurant au dossier présenté à l'appui de cette demande devraient pouvoir permettre à Mesdames Ariane BUREAU et Pauline BIDAUD et Monsieur Loïc RONCOLI d'assurer en toutes circonstances et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables notamment des bonnes pratiques y afférent, le fonctionnement à des fins de commerce électronique de médicaments du site internet de l'officine de pharmacie ;

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : La S.E.L.A.R.L. Pharmacie BUREAU-RONCOLI (Pharmacie BONNEMIE), représentée par Mesdames Ariane BUREAU et Pauline BIDAUD et Monsieur Loïc RONCOLI gérants et pharmaciens titulaires, est autorisée à créer et exploiter le site internet de l'officine de pharmacie (licence n° 17#000456) sise au Centre Commercial LECLERC – Route des Mirouelles à SAINT PIERRE D'OLERON (17310) à des fins de commerce électronique de médicaments à l'adresse <https://pharmaciebonnemie.pharmavie.fr>

**Article 2** : Sans préjudice d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires, la présente autorisation est limitée au commerce électronique des médicaments ayant obtenu l'autorisation de mise sur le marché mentionnée à l'article L.5121-8 du code de la santé publique ou un des enregistrements mentionnés aux articles L.5121-13 et L.5121-14-1 du même code.

**Article 3** : Mesdames Ariane BUREAU et Pauline BIDAUD et Monsieur Loïc RONCOLI informeront dans les quinze jours suivant la notification de la présente décision le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens de Poitou-Charentes de la création du site internet utilisé à des fins de commerce électronique de médicaments.

**Article 4** : Le titulaire de la présente autorisation et les pharmaciens qui l'exploitent devront assurer la conformité du site internet de commerce électronique des médicaments aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

**Article 5 :** Toute modification des éléments de l'autorisation délivrée doit faire l'objet sans délai d'une déclaration à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine et au Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens.

**Article 6 :** En cas de suspension ou de cessation d'exploitation de son site internet, les pharmaciens titulaires de l'officine en informent sans délai le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé territorialement compétente et le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens.

**Article 7 :** La cessation d'activité de l'officine entraîne la fermeture du site internet de commerce électronique de médicaments objet de la présente autorisation.

**Article 8 :** Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou à l'égard des tiers, de sa publication, de faire l'objet :

- Soit d'un recours gracieux devant le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- Soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des Solidarités et de la Santé ;
- Soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

**Article 9 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

**Pour le Directeur général  
et par délégation,  
Le Directeur de la Santé Publique,**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, positioned above the name Jean JAOUEN.

**Jean JAOUEN**

# DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-12-005

ARRETE portant attribution des aides de l'Etat pour conduire des actions d'animation, d'appui technique, et de capitalisation des résultats auprès des Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE) reconnus en Nouvelle-Aquitaine

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt

**Arrêté portant attribution des aides de l'État pour conduire des actions d'animation, d'appui technique, et de capitalisation des résultats et expériences auprès des Groupements d'intérêt économique et environnemental (GIEE) reconnus en Nouvelle-Aquitaine**

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

Vu le code de rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L 315-1 à L 315,

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

Vu le régime cadre exempté n° SA 40979 du 10/03/2015 relatif aux aides au transfert de connaissances et aux actions d'informations dans le secteur agricole pour la période 2015-2020 du règlement d'exemption agricole et forestier n° 702/2014 de la Commission Européenne du 25 juin 2014,

Vu le régime cadre exempté n° SA 40312 du 2/02/2015 relatif aux aides aux actions de recherche et de développement agricole du règlement d'exemption agricole et forestier n° 702/2014 de la Commission Européenne du 25 juin 2014,

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et à la comptabilité publique,

Vu le décret n° 2014-1173 du 13 octobre 2014 relatif aux Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE),

Vu l'arrêté préfectoral n° 2016-07 du 4 janvier 2016 portant délégation de signature à Monsieur Yvan Lobjoit, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

Considérant la circulaire DGPAAT/SDBE/2014-930 du 25 novembre 2014 portant sur les modalités de reconnaissance des GIEE,

Considérant l'additif à la circulaire DGPAAT/SDBE/2015 -110 du 5 février 2015,

Considérant l'instruction technique DGPE/SPDE/2017-307 du 04/04/2017 concernant les modalités de mises en œuvre en 2017 des appels à projet régionaux pour le financement des GIEE en matière d'animation, d'appui technique et de capitalisation des résultats et expériences par les comptes CASDAR et Bop 149,

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup>

Les dispositions du présent arrêté fixent, pour la région Nouvelle-Aquitaine, les conditions réglementaires d'attribution des aides de l'État des comptes CASDAR et Bop 149 du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation pour financer les actions d'animation, d'appui technique et de capitalisation des résultats et des expériences des Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental reconnus par le préfet de région.

Ces aides sont mises en œuvre par l'appel à projets régional ouvert du 5 juin 2017 au 15 septembre 2017 par la direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt. L'appel à projets joint à cet arrêté fixe les conditions d'octroi de l'aide, de sélection des dossiers et les modalités de versement de l'aide.

### Article 2

Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le **12 JUIN 2017**

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

*M. LL*

Yvan LOBJOIT



Direction régionale de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt  
Service Régional Economie Agricole et Agro-alimentaire



**APPEL A PROJETS REGIONAL FINANCEMENT GIEE  
2017- 2020  
DRAAF Nouvelle -Aquitaine**

**Financement de l'animation, de l'appui technique et de la  
capitalisation des résultats et expériences des GIEE**

**DATE LIMITE de DEPOT des DEMANDES de FINANCEMENT**

**au 15 Septembre 2017 à la DRAAF**

**Base Juridique :**

- Régime cadre exempté n° SA 40979 du 10/03/2015 relatif aux aides au transfert de connaissances et aux actions d'informations dans le secteur agricole pour la période 2015-2020 du règlement d'exemption agricole et forestier n° 702/2014 de la Commission Européenne du 25 juin 2014,
- Régime cadre exempté n° SA 40312 du 2/02/2015 relatif aux aides aux actions de recherche et de développement agricole du règlement d'exemption agricole et forestier n° 702/2014 de la Commission Européenne du 25 juin 2014,
- Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- Décret n° 2014-1173 du 13 octobre 2014 relatif aux Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE),
- L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'appel à projets 2017 Nouvelle-Aquitaine pour le financement des actions d'animation, d'appui technique et de capitalisation des résultats et expériences des GIEE,
- Circulaire DGPAAT/SDBE/2014-930 du 25 novembre 2014 sur les GIEE,
- Additif à la circulaire DGPAAT/SDBE/ 2015 -110 du 5 février 2015,
- L'instruction technique DGPE/SDPE/2017-307 du 04/04/2017.

**Contexte : Les Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE)**

Créés pas la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les GIEE constituent un outil structurant pour la mise en œuvre de la transition agro-écologique du monde agricole inscrite dans la loi. Il s'agit de s'appuyer sur la force de l'action collective, pour engager une modification en profondeur des modes de production ou consolider des démarches déjà enclenchées en ce sens, permettant d'avoir une meilleure résilience face aux crises, de garantir de bonnes performances environnementales, économiques et sociales.

Direction Régionale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt Nouvelle-Aquitaine  
Siège : Immeuble le Pastel - 22. rue des Pénitents Blancs - CS 13916 - 87039 LIMOGES CEDEX 1 - Tél. : 05 55 12 90 00  
Site Bordeaux : 51 rue Kiéser - CS 31387 - 33077 BORDEAUX CEDEX - Tél. : 05 56 00 42 00  
Site Poitiers : 15 rue Arthur Ranc - CS 40537 - 86020 POITIERS CEDEX - Tél. : 05 49.03.11.00  
Site internet : <http://draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr/>



A ce jour, plus de 407 GIEE ont été reconnus en France, en région Nouvelle-Aquitaine 83 GIEE ont été reconnus, plaçant la région en 1ère position au plan national. Diverses sources de financements sont mobilisables pour financer les actions prévues par les projets GIEE (animation, appui technique, capitalisation, investissements...). Elles sont à rechercher dans le cadre de plusieurs dispositifs, cadrés au niveau national ou régional.

Des financements pour l'agro-écologie sont mobilisables dans le cadre des appels à projets annuels d'assistance technique régionalisée de FranceAgriMer, des appels à projets réalisés au titre des programmes de développement rural FEADER (en particulier mesure 1.2 transfert de connaissances), des crédits Etat BOP 149 géré par la DRAAF, des PPR (projets pilotes régionaux) rattachés aux programmes régionaux de développement agricole et rural des chambres départementales d'agriculture, dans le cadre de l'appel à projets « 30 000 fermes » du Plan EcoPhyto 2 permettant de financer des collectifs d'agriculteurs engagés dans la réduction des produits phytosanitaires.

**Pour renforcer le soutien aux GIEE en 2017, le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation a souhaité mobiliser 2 millions d'euros de Casdar et 1 million d'euros de Bop 149 (crédits Etat) pour le financement de l'animation des GIEE.**

#### **Objectifs de l'AAP financement GIEE 2017 :**

Cet appel à projets vise à soutenir les dynamiques de changement de pratiques à l'œuvre au niveau régional et à encourager le suivi technique, l'acquisition de références (indicateurs) et la diffusion des données et expériences des GIEE au public agricole. Cet appel à projets ne concerne que le financement de GIEE actuellement déjà reconnus.

**L'enveloppe totale (Crédits Ministère Casdar et Bop 149) disponible pour la Nouvelle-Aquitaine est de 437 469 €.**

## **La procédure de dépôt des demandes de financement**

**L'appel à projets est ouvert du 05 juin 2017 au 15 septembre 2017. Les demandes de financement doivent être déposées à la DRAAF\* - Siège de Limoges - Service régional économie agricole et agro-alimentaire, au plus tard le 15 septembre 2017, le cachet de la poste faisant foi.**

#### **Par courrier :**

Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt  
Service Régional Economie Agricole et Agro-alimentaire  
Immeuble le Pastel- 22, rue des Pénitents Blancs - CS 13916  
87039 LIMOGES Cedex

#### **Et par mail :**

[giee.draaf-nouvelle-aquitaine@agriculture.gouv.fr](mailto:giee.draaf-nouvelle-aquitaine@agriculture.gouv.fr)

Les dossiers doivent être également envoyés par voie numérique.

Un accusé réception du dépôt du dossier sera envoyé par la DRAAF à la structure déposant le dossier. Seuls seront examinés les dossiers réputés complets à la date de clôture de l'appel à projets.

**Le dossier de demande d'aide :**

- La demande d'aide avec le descriptif des actions et les éléments d'appréciation du projet annexe 1 ;
- Le compte de réalisation prévisionnel détaillant les dépenses et recettes par type d'actions, annexe 2
- Le pouvoir habilitant le signataire à engager la structure demandeuse lorsque le signataire est différent du président de la structure demandeuse ;
- La décision de l'organe délibérant de la structure qui dépose le dossier autorisant la demande de financement auprès de la DRAAF ;
- Le certificat d'immatriculation de la structure au registre INSEE (SIRET)
- Le RIB de la structure demandeuse ;
- L'attestation de non récupération de la TVA pour les projets TTC ;
- s'il y a lieu, les justificatifs des demandes de co-financement au projet ;

## Les critères d'éligibilité des demandes de financement

**- Éligibilité des demandeurs de financement :**

**Sont éligibles les demandes de financement déposées par les personnes morales reconnues GIEE ou par la structure de développement agricole chargée de l'accompagnement ou de la capitalisation des résultats et expériences, identifiée comme telle dans le dossier de reconnaissance GIEE.**

**Les GIEE qui ont déjà été attributaires d'aides Casdar /Bop au titre de l'appel à projets DRAAF en 2016 sur le financement de l'animation, de l'appui technique et de la diffusion des résultats et expériences des GIEE ne sont pas éligibles à cet appel à projets compte tenu du montant disponible de l'enveloppe régionale.**

Une seule demande de financement par GIEE sera éligible et la structure juridique bénéficiaire doit avoir son siège social sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine pour pouvoir répondre à cet appel à projets.

**- Les actions éligibles :**

Les dépenses doivent correspondre à des actions d'animation, d'appui technique, d'ingénierie technique et de diffusion des connaissances liées à des actions agro-écologiques prévues dans le projet GIEE.

**Les actions d'animation** correspondent à des actions de pilotage du collectif et du projet, des actions d'accompagnement propres à assurer la cohérence du groupe, la conduite et la dynamique du groupe et la réussite du projet dans sa durée.

**Les actions d'appui technique, d'ingénierie technique et de conseil** visent à permettre l'acquisition de compétences des membres des GIEE, indépendamment des actions de formation professionnelle qui relèvent du VIVEA. Ces actions d'appui technique qui peuvent être recherchées auprès des structures de développement agricole (chambre d'agriculture, réseau des civam, des cuma, des coopératives ...), des instituts techniques, de la recherche et de l'enseignement agricole et autres structures compétentes sont à privilégier dans cet appel à projets. Les diagnostics individuels nécessaires à la réalisation des actions d'appui technique pourront être financés à condition qu'ils soient directement en lien avec l'appui technique et qu'ils puissent s'adresser à tous les membres des GIEE.

**Les actions d'enregistrement et de suivi des résultats des GIEE** consistent à mettre en place et suivre des indicateurs de suivi et de résultat (par exemple : mise en place du suivi coût de production, etc...). Ces actions sont éligibles à cet appel à projets à condition qu'elles permettent un traitement des données qui alimentera la diffusion des connaissances et des expériences.

**Les actions de diffusion des connaissances vers un public extérieur au GIEE doivent obligatoirement être présentes dans le projet de financement et représenter 20 % du montant des actions globales.** Il s'agit d'action d'information, d'échanges, de démonstration et visites d'exploitation et tout support de communication permettant au public agricole extérieur de bénéficier de la diffusion des connaissances et des expériences.

Peuvent également être éligibles des petits investissements matériels (fournitures, analyses agronomiques etc...), directement liés à la mise en œuvre du projet, à usage collectif dans la limite de 10 % du budget total du projet.

Des frais de déplacement, notamment de transport peuvent être éligibles pour réaliser des déplacements d'études ou voyages d'études, directement liés à la réalisation du projet de financement déposé.

Ne peuvent notamment pas être inscrites en dépenses éligibles :

- les actions de conseil individuel qui ne sont pas programmées dans le cadre précis de l'action collective,
- les dépenses d'investissement matériel individuel,
- les actions de formation qui relèvent des fonds de la formation professionnelle mis en œuvre par le VIVEA,
- les actions financées au titre des groupes Ferme-Dephy (diagnostic, suivi individuel et collectif...),
- les travaux de recherche et d'expérimentation qui ne s'inscrivent pas dans les projets collectifs des GIEE.

#### **Les dépenses éligibles :**

**Toute dépense devra être justifiée par une facture (en particulier pour ce qui concerne l'intervention de prestataires externes) ou par des frais de personnels (salaires, charges sociales liées) dédiés à la réalisation du projet. Les charges indirectes de structures ne sont pas éligibles.**

Les agriculteurs membres du collectif qui apportent leurs compétences à l'animation, à l'appui technique, au conseil ou à la diffusion des connaissances peuvent faire valoriser et financer cette participation au vu d'une facture (temps consacré et coût financier) établie par la structure qui porte ou qui accompagne le GIEE et qui a déposé la demande de financement.

Les agriculteurs membres du collectif participant au projet peuvent également inscrire en recettes (en autofinancement) une partie de leur temps de travail, même non rémunéré, consacré au projet, sous réserve qu'il s'agisse de temps effectivement consacré à des tâches d'animation ou d'ingénierie du projet, et qu'une convention de mise à disposition précisant le temps consacré au projet et son coût soit signée.

#### **Les pièces justificatives des dépenses sont :**

- les bulletins de salaires, l'enregistrement du nombre de jours consacrés aux actions et le nombre global de jours travaillés à l'année pour le calcul du coût journée. Calcul du coût journée : total payé en décembre + charges patronales/ nombre de jours travaillés par an dans la structure.
- les conventions de mises à disposition pour les personnes ayant contribué à la réalisation du projet,
- les factures dûment acquittées pour les interventions extérieures (avec soit le visa de l'expert comptable, commissaire aux comptes, agent comptable pour les structures publiques, soit les relevés bancaires),
- les barèmes fiscaux pour le remboursement des kilomètres sur les frais de déplacement des agents,
- la TVA définitivement supportée par le bénéficiaire est éligible à l'aide, le bénéficiaire devra alors justifier du caractère non récupérable de la TVA.

#### **Calendrier d'éligibilité des actions et des dépenses :**

La durée pendant laquelle les actions d'animation et d'appui technique sont éligibles est de 3 ans maximum à compter de la date de l'accusé de réception de dépôt de la demande d'aide. Les dépenses sont conditionnées à l'existence du GIEE, aussi elles ne peuvent être réalisées au-delà du terme du projet GIEE ni si la reconnaissance du GIEE est retirée. La durée du projet GIEE peut être prolongée sur demande spécifique à la DRAAF.

Pour qu'une dépense soit éligible, le paiement correspondant à cette dépense doit avoir été effectué après la date de l'accusé réception de dépôt de la demande d'aide et avant les trois mois qui suivent la date de fin de réalisation du projet prévue dans la convention.

### **Les dispositions relatives au taux de financement et aux co-financements possibles**

Le taux maximum de l'aide est de 80 % du total des dépenses éligibles. Un plancher minimal de 7 000 € et un plafond maximum d'aide de 20 000 € par demande de financement sont fixés. Le montant total de l'aide publique peut être, au maximum, de 100 % du projet s'il réunit d'autres co-financiers.

Les structures publiques telles que les chambres d'agriculture pourront mobiliser leur fonds propres au titre de l'auto-financement.

**Toutes les demandes de financement devront présenter des actions d'acquisition de références (indicateurs) et de diffusion des résultats et d'expériences à hauteur de 20 % des dépenses totales.**

Les co-financements peuvent être recherchés auprès des fonds FEADER au titre de la mesure 1-2 des PDR sur la diffusion des connaissances, auprès des Agences de l'Eau, auprès des financements de l'Ademe, auprès des financements propres des collectivités territoriales. **Le co-financement est entendu comme un financement d'autres fonds publics sur les actions qui sont propres au projet. Les co-financements ne sont acceptés que dans la mesure où ils s'inscriraient en cohérence avec les critères d'éligibilité du présent appel à projets.**

Une avance d'aide pourra être versée sur demande du porteur de projet dans la limite de 50 % du montant d'aide fixé par la convention. Cette avance devra être remboursée si le projet n'est pas réalisé à la hauteur de l'avance octroyée.

Un seul acompte peut être versé à hauteur maximum de 80 % du montant de l'aide et au vu des justificatifs de réalisation. Le paiement du solde aura lieu au vu du rapport d'exécution final de l'opération.

## Les critères d'évaluation des projets de financements et le comité de sélection

Des critères d'évaluation du projet sont fixés afin de réaliser un classement des projets au vu de l'enveloppe financière disponible et ces critères permettront éventuellement de moduler les montants de l'aide Casdar-Bop 149 au vu de la qualité des projets.

### La grille d'évaluation des projets :

	Nombre de Points
Actions Agro-Ecologiques permettant d'aider les éleveurs face à la crise de l'élevage : Autonomie fourragère et protéique, pâturage tournant dynamique, optimisation des systèmes herbagers etc	2
GIEE n'ayant reçu aucune aide financière depuis 2013 (MCAE 2013, BOP154, FAM, PPR...), selon les montants d'aides.	0 à 4
Qualité du projet de demande de financement de GIEE	0 à 2
Qualité des actions de conseil, d'appui technique et d'ingénierie technique	0 à 4
Qualité des actions d'acquisition de références et de diffusion de résultats et d'expériences	0 à 2
Pertinence des actions d'animation, d'appui technique avec le projet GIEE	0 à 2

Au vu de la demande de financement et sur proposition de la DRAAF, le comité de sélection pourra être amené à supprimer certaines actions de la demande de financement qui ne lui paraîtraient pas adaptées, tout en maintenant les actions restantes éligibles.

L'évaluation de projets sera faite par un comité de financeurs présidé par la DRAAF et composé des services de la DRAAF, du Conseil Régional, des Agences de l'Eau et de l'Ademe.

A l'issue de l'évaluation, les bénéficiaires retenus signent une convention avec la DRAAF qui précise le montant de la subvention allouée et les modalités de versement et d'exécution du projet. **Le comité de sélection se réunira en octobre 2017 et les conventions d'attribution d'aides seront établies pour la fin de l'année 2017**

### **La Procédure de Suivi des projets retenus**

Toute modification du projet devra faire l'objet d'une information auprès des services de la DRAAF afin de réviser la convention d'attribution d'aides.

Suite à l'expertise des éléments relatifs au projet financé, rapport d'activité, abandon du projet, retrait de reconnaissance GIEE, la DRAAF pourra mettre fin à la convention attributive de l'aide et demander le reversement total ou partiel des aides versées.

### **Publicité et Communication**

L'appel à projets régional GIEE sera publié sur le site internet de la DRAAF, il sera transmis par mail à l'ensemble des GIEE et des structures d'accompagnement.

**13 JUIN 2017**

Le Directeur Régional de l'Alimentation,  
de l'Agriculture, et de la Forêt



Yvan LOBJOIT

5105 1011 6 1

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-024

B 2017-27 Avenant n°1 à la convention n°17-16-024  
d'action foncière pour le développement de l'offre de  
logements et d'équipements en densification et  
renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la  
Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF  
(17)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-24

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, 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,

Vu la Convention n°17-16-024, signée le 8 juillet 2016 entre la ville de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 entre la ville de de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- 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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE  
R75-2017-06-07-024 - B 2017-27 Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le  
développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la Communauté  
d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-16-024 entre la ville de La Jarrie, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 8 juillet 2016 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet** : logements et équipements
- Signature initiale** : 8 juillet 2016
- Durée** : 8 juillet 2021
- Montant maximal** : 4.000.000,00 €

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

A ce titre, la Collectivité et l'EPF ont entrepris un travail sur plusieurs emprises situées dans le bourg de la Commune. Le projet est de réinvestir ces sites afin d'y créer une nouvelle offre de logements locatifs, notamment sociaux dont le taux sur la commune est très et d'implanter de nouveaux commerces. Une étude pré-opérationnelle est d'ailleurs menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. Trois sites sont concernés :

- *Ancienne ferme*

Ce site cadastré AN n° 544 représente un potentiel foncier de 2710 m<sup>2</sup>. Les propriétaires sont vendeurs de leur bien. La Commune ambitionne d'y réaliser une opération de logements en densification et en réhabilitation. Une opération de 14 logements dont 4 sociaux pourrait voir le jour à l'issue de l'acquisition et du portage foncier par l'EPF.

- *Ancienne boulangerie*

Ce site cadastré AN n° 150 et 151 représente un potentiel foncier de 359 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un ancien commerce face à l'église ayant subi un incendie récemment. La Commune envisage de réhabiliter cette bâtisse afin d'y implanter un gîte pour contribuer au développement du tourisme. Le propriétaire est vendeur de son bien.

- *Emprise commerciale mutable à court terme*

Cette surface commerciale cadastrée AN n° 375 et 376 d'une surface de 6668 m<sup>2</sup> est située en plein bourg devrait être transférée sur un autre terrain. Une nouvelle opportunité foncière s'ouvrira donc prochainement sur cet emplacement. Le projet envisagé est une opération de logements avec éventuellement quelques commerces.

L'objet du présent avenant est d'inclure le site « ancienne boulangerie » dans le périmètre de la convention afin de permettre la réalisation du projet envisagé par la Commune.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification du périmètre**

**-Montant : inchangé**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres :**

*Périmètre de réalisation* : Les parcelles cadastrées AN n° 150 et 151, incluses précédemment dans un périmètre d'études passent en périmètre de réalisation.

Les autres périmètres de la convention restent inchangés.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-16-024  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE  
LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS EN DENSIFICATION ET EN  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LA JARRIE**

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

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de La Jarrie**, dont le siège est mairie de La Jarrie, place de la mairie 17220 LA JARRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, 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**, 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** »

**d'autre part,**

1

# Périmètre de convention



Commune de La Jarrie (17)

Périmètres d'interventions de l'EPF  
Convention Développement de  
l'offre de logement - Avenant 1

Périmètres d'intervention  
Périmètre d'études (151 ha)  
Périmètre de veille (172 ha)  
Périmètre de réalisation (2,9 ha)

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-15-008 avec la Commune de La Jarrie  
V 1

## 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 a sollicité l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

A ce titre, la Collectivité et l'EPF ont entrepris un travail sur plusieurs emprises situées dans le bourg de la Commune. Le projet est de réinvestir ces sites afin d'y créer une nouvelle offre de logements locatifs, notamment sociaux dont le taux sur la commune est très et d'implanter de nouveaux commerces. Une étude pré-opérationnelle est d'ailleurs menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. Trois sites sont concernés :

- *Ancienne ferme*

Ce site cadastré AN n° 544 représente un potentiel foncier de 2710 m<sup>2</sup>. Les propriétaires sont vendeurs de leur bien. La Commune ambitionne d'y réaliser une opération de logements en densification et en réhabilitation. Une opération de 14 logements dont 4 sociaux pourrait voir le jour à l'issue de l'acquisition et du portage foncier par l'EPF.

- *Ancienne boulangerie*

Ce site cadastré AN n° 150 et 151 représente un potentiel foncier de 359 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un ancien commerce face à l'église ayant subi un incendie récemment. La Commune envisage de réhabiliter cette bâtisse afin d'y implanter un gîte pour contribuer au développement du tourisme. Le propriétaire est vendeur de son bien.

- *Emprise commerciale mutable à court terme*

Cette surface commerciale cadastrée AN n° 375 et 376 d'une surface de 6668 m<sup>2</sup> est située en plein bourg devrait être transférée sur un autre terrain. Une nouvelle opportunité foncière s'ouvrira donc prochainement sur cet emplacement. Le projet envisagé est une opération de logements avec éventuellement quelques commerces.

L'objet du présent avenant est d'inclure le site « ancienne boulangerie » dans le périmètre de la convention afin de permettre la réalisation du projet envisagé par la Commune..

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

### ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

*L'article 2.3 est ainsi modifié*

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

1

Les parcelles cadastrées AN n° 150 et 151, incluses précédemment dans un périmètre d'études passent en périmètre de réalisation. Les autres périmètres de la convention en page 2 restent inchangés.

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

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

Les autres dispositions de la convention n°17-16-024 demeurent inchangées.

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

La Commune de  
La Jarrie  
représentée par son Maire,

**David BAUDON**

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**

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

**Jean-François FOUNTAINE**

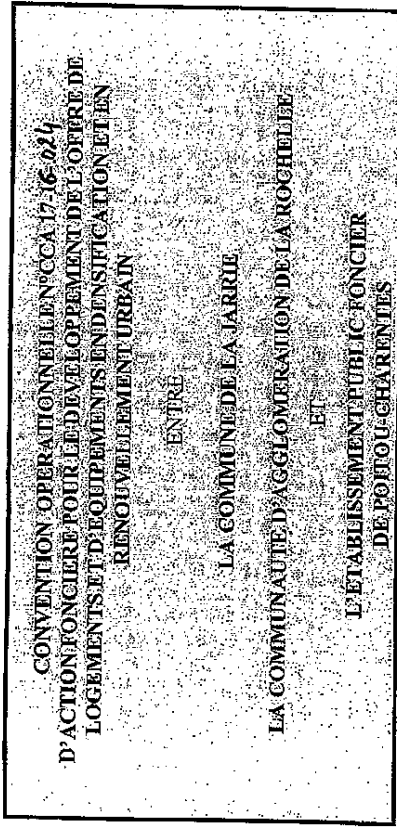
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° 2017/..... du .....

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-16-024



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

PROJET  
- 6  
CCSP



Entre

La Commune de La Jarrrie, dont le siège est mairie de La Jarrrie, place de la mairie 17220 LA JARRRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 22 Mars 2016  
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 Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 107 bd du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° C.P.F. - 2016 - 41 en date du ...  
Ci-après dénommée « l'EPF » ;

d'autre part,

PC SF DB

PRÉAMBULE

La commune de La Jarrrie fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes amencés 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 bouvgs.

La Commune de La Jarrrie

Située dans le département de Charente-Maritime, La Jarrrie est une commune qui compte actuellement 2017 habitants, selon le dernier recensement de la population (millésime 2012). Cette commune a connu ces dernières décennies une urbanisation progressive, c'est pour cela que les orientations des documents d'urbanisme de cette ville vont vers une gestion plus raisonnée de l'espace tout en voulant garantir son développement territorial.

Une position stratégique en deuxième couronne de la Rochelle Avec plus de 2 900 habitants, la Jarrrie représente 2% des habitants de la Cda de La Rochelle (163 000 habitants) dont elle fait partie depuis le 1er janvier 2014. Chef-lieu de canton, elle constitue un pôle d'attractivité pour les communes voisines. A l'échelle de la Cda, elle fait partie des communes de la seconde couronne, entre proximité de la ville-centre et espaces ruraux. Ces communes, moyennement équipées, ont connu une forte croissance démographique (1,13%) portée par une production importante de logements. Entre 2006 et 2011, ces communes ont porté près de 30% de la production de logements de la Cda. La Jarrrie s'inscrit en retrait par rapport à cette moyenne.

L'attractivité du territoire se traduit par une forte demande de logements, résidences principales comme secondaires. Face à l'augmentation des prix immobiliers, la population rochelaise rencontre des difficultés à se loger. Seul le parc locatif social est accessible aux ménages précaires, or celui-ci est peu développé et concentré dans la ville-centre (84% de l'offre à la Rochelle)

Même les ménages actifs éprouvent des difficultés à se loger et quittent les communes littorales et celles proches de la Rochelle pour s'installer aux marges du pays d'Aunis et en Saintonge.

Située dans la seconde couronne de l'agglomération rochelaise et principale centralité du Pays d'Aunis, la Jarrrie bénéficie d'un engagement de la part des jeunes actifs de l'agglomération cherchant à accéder à la propriété.

La commune de La Jarrrie est identifiée comme un pôle d'appui, lui conférant un rôle privilégié en matière de maillage territorial, tant sur les fonctions d'accueil résidentiel que sur son rôle polarisateur en matière d'équipements et de services.

Les objectifs de la Jarrrie issus du cadre réglementaire.

- Maîtriser strictement le développement résidentiel pour accueillir de façon raisonnée de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie « si spécifique des petites villes à la campagne »
- Restructurer et développer l'offre d'équipements et de services
- Permettre l'accueil des populations à faibles revenus (jeunes revenus, personnes âgées isolées, personnes défavorisées) en favorisant le développement du logement social et du parc locatif privé.

PC SF DB

SCoT en vigueur, vers des objectifs de production plus dense, dans les nouveaux lotissements en extension urbaine avec du petit collectif, et à travers une densification du tissu urbain existant.

### Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publiques et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains foncters sont commes à des foncters déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creues localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres foncters et donner une visibilité de moyen terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine. Ce dernier objectif est constant au sein de la commune qui souhaite progressivement aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine de son tissu très valorisé et qualitatif. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tenant de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

La démarche engagée par la Cda en lien avec la commune dans le cadre de l'élaboration du PLUJ et du COPIL « ville compète » constituera une base de travail qui, mise à disposition de l'EPF, lui permettra d'assister la commune sur des études pré-opérationnelles afin de s'assurer de la pré-faisabilité des opérations sur les plans techniques, juridiques et financiers.

### 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 s'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

PC  
15/08

Anticiper les besoins induits par le vieillissement des habitants.  
La position en deuxième couronne de la commune a conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants cette dernière décennie. Néanmoins, la commune connaît un vieillissement important. Les personnes actives sont de moins en moins nombreuses avec une diminution de -1,15% par an soit - 100 personnes entre 2006 et 2011. Dans le même temps, la part des plus de 60 ans augmente très rapidement avec +6,3% par an, le double du rythme de vieillissement de la Cda.

Bien que la commune de La Jarrie ne figure pas dans les communes expressément couvertes par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 28 avril 2011), elle se voit néanmoins appliquer les principales orientations du SCoT qui sont :

- Viser à une consommation raisonnée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en localisant et au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020, s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein de quelques 6 000 hectares des espaces urbains existants en 2010, et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine.
- Maintenir le développement des extensions urbaines et localisées celles-ci en continuité des bourgs et villages existants et à proximité des arrêts de réseau de transport collectif.
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 50% des logements qui seront produits entre 2010 et 2020 soient des logements sociaux.

Ainsi le taux de motorisation est important (2 véhicules par ménage) et pose d'importants problèmes de circulation et de stationnement dans le centre bourg et les lotissements non conçus pour un usage intensif de la voiture.

Quelques commerces sont présents sur la place de la Mairie et dans les rues adjacentes. Une moyenne surface intermédiaire en centre bourg est contrainte dans son développement, du fait de sa faible taille et d'une desserte rendue compliquée par sa situation en cœur de bourg. Sa délocalisation est prévue pour 2017.

La trame viaire est dense mais peu adaptée en termes de circulation et de stationnements dans le centre ancien avec huit voies qui convergent vers l'église. Autour de centre très structuré, le maillage viaire est inachevé avec des enclaves pavillonnaires souvent desservies par des voies en impasse et donc peu reliées au système viaire de la commune.

Nouvelle venue dans la Cda, la Jarrie n'a pas encore d'objectifs chiffrés mais devra, elle aussi, accueillir une part du développement démographique de la Cda. Ceci suppose d'augmenter le rythme de construction actuel. De même, la Jarrie devra sans doute partager l'effort de production en LLS de la Cda. Les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU situées en zones B1 et B2 sont tenues, dans le PLU actuel, de réaliser 30% de l'effort de rattrapage des autres communes. Dans le cadre de la révision du PLU, si la commune de la Jarrie ne souhaite pas qu'un pourcentage de logements sociaux lui soit imposé, étant donné la difficulté à obtenir des agréments de l'État en zone C, elle ne souhaite pas s'interdire d'en réaliser, d'autant plus en tant que pôle d'appui.

La Jarrie peut ainsi envisager des petites opérations en LLS en développant les petites typologies, et avec potentiellement des objectifs de logement abordable. En diversifiant son offre résidentielle, la commune peut répondre à d'autres parcours résidentiels que l'accès, en adéquation avec sa situation de pôle d'appui.

La Jarrie doit aussi anticiper le vieillissement à venir de la population à travers l'adaptation du parc existant mais aussi le développement d'une offre adaptée (T23).

La commune, couverte par un PLU applicable, participe de l'élaboration d'un PLUJ à l'échelle de l'agglomération. Dans le cadre des débats sur l'élaboration de ce document de planification à l'échelle communautaire, les élus de la commune de La Jarrie semblent s'orienter, en cohérence avec les principes du

PC  
15/08

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 valoir 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'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 I. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

#### ARTICLE I. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

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 emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de 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 I.1. - Rappel de la convention cadre relative à 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 déclinaison de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 juin 2015 et du conseil d'administration 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 porté 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.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étatement 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 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.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

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 23 millions d'euros de subventions ont été accordés 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 premières 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 ;
  - confier 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 par privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
  - définir et assoir 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 des réflexions en cours sur la future 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 urbain, 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 transmettre cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

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

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 à la zone agglomérée de la commune (en jaune sur la carte en annexe), il ne correspond donc pas à une opération précise. Le droit de préemption urbain ne sera pas délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Sur ce périmètre, la commune s'engage avec l'assistance de la Cda dans une démarche de connaissance et de structuration foncière.

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 5 à 7) pourront être menées par l'EPF si la Commune le souhaite (cf. annexe 1), en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est :

7

alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF, mais celui-ci ne pourra la financer ni la subventionner.

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 acquiescent sur accord écrit de la Commune et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération possèdent des éléments qui pourront alimenter les études à réaliser.

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur une carte en annexe. Il est prévu sur ce périmètre la possibilité de réaliser des opérations de logements et d'équipements publics avec une densité de 20 logements par hectares. Dans le cadre de la révision du PLH, si la commune de La Jarrie ne souhaite pas qu'un pourcentage de logements sociaux lui soit imposé, étant donné la difficulté d'obtenir des agréments de l'Etat en zone C, elle ne souhaite pas s'interdire d'en réaliser, d'autant plus en tant que pôle d'appui. Il s'agit des emprises identifiées à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Sites n° 4 à 12 :

Projet : Sur l'ensemble de ces sites, l'objectif de la commune est la réalisation d'opérations à dominante habitat. En outre, le site n° 4 sera une opération à dominante équipements publics avec la possibilité d'intégrer du logement. Certains foncières de petite taille (notamment les sites n° 5, 6 et 8), situés en centre-bourg pourront avoir une vocation d'habitat. Les sites 7, 9 et 10 auront vocation à intégrer des opérations de lotissements par des promoteurs immobiliers. Enfin les sites 11 et 12 contiennent des petites unités foncières qui auront vocation à intégrer de l'habitat.

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

Pour chaque DIA, l'EPF et la Commune examineront l'intérêt d'engager ou non une procédure de préemption, selon le niveau d'enjeu que revêt le foncier objet de la DIA. Les procédures de droit de préemption urbain seront engagées par un accord écrit de la commune. Ce périmètre est évolutif et fonction des études en cours concernant le PLUJ en cours.

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

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

Sites n° 1 à 3 :

L'ensemble des projets de logements seront d'une densité minimale de 20 logements / ha et pourront comporter une part de logements locatifs sociaux.

Le site n° 1 est une friche commerciale et pourra intégrer un projet mixte de logements, commerces et services. Le site n° 2 intégrera de l'habitat et des équipements publics enfin le site n° 3 pourra faire l'objet d'une requalification pour une meilleure visibilité du pôle commercial (site en zone Dd du PLUJ).

8

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS D'EUROS hors taxe (4 000 000€ 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.

#### 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 en vert et rouge en annexe ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

##### 4.2 - Evolution de la convention

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

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

##### 4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant la CDA de La Rochelle, 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 de la CDA 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 ;
- Modifier et valider les périmètres situés à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

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

#### 4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précèdera à cette occasion les suites données à la présente convention. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la 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'EPF.

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

### CHAPITRE 2. - Les études

Une démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF si la Commune le souhaite (cf. annexe 1), avec ou sans l'appui de prestataires.

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de logements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, logements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier,

quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

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

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

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mûrables 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 élassification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

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

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

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

11

PC  
SF DB

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

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

### CHAPITRE 3. L'INTERVENTION FONCIERE

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

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité (cf. annexe 1), 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 dérogeant, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

12

PC  
SF DB

L'EPFF 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 revendu. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

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

##### Gestion des locations et occupations

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

##### Cessation des locations et occupations

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

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

#### 10.1.b Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du 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 tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

14

AS DB  
PC

L'EPFF 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'EPFF engagera une acquisition des assettes 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 d'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 à l'EPFF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

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

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

##### 10.1 - Jonissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que 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'EPFF. 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 partiel ou total comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien, ...

13

3 F DB  
PC

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, 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, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF et en accord réciproque avec la commune dès lors que ces dépenses auront vocation à lui être refacturées, exception faite des dépenses relatives aux mesures d'urgence à engager nécessaire à la sécurisation des biens propriétés de l'EPFF.

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

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

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

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

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

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

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

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'agir d'un appel à projets structuré participant à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

### 10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 10.2. - ASSURANCE

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



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.

Le cessionnaire, opérateur ou 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
- Début effectif des travaux de fondations

Dans le cas contraire, le cessionnaire, opérateur ou la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

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

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

## ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subordonnera 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 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 PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

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

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers<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, .....
- ♦ 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.

*6) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve dans toutes les subdivisions et recettes prévues 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.

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

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou N/A),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- 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 centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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

## CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

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

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

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

19

Les sommes dues à l'EPFF FC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFR31 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

### 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 contradictoire des prestations effectuées par l'EPFF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

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

### ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à .... le ..... 2016, le ..... en 3 exemplaires originaux

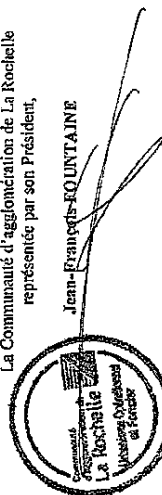
La Commune de  
La Jarrie  
représentée par son Maire,



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

Philippe GRILL

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



20

**Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/21 en date du 14.11.2016

Annexe n°1 : Exemples d'accord de la collectivité  
 Annexe n°2 : Convention cadastre  
 Annexe n°3 : Plans et désignation cadastrale des différents pôrtimètres d'intervention

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles à « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 40 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis.

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M<sup>me</sup> ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_ sousigné(s)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++

Section	Numéro	Mau-dit ou adresse	Surface	Propriétaire : +++++	
				Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

- Mise à disposition de la SAFER
- Mise en sécurité par l'EPF (maisons, débroussaillages, etc.)
- Maintien du locataire en place
- Prêt à usage
- Mise à disposition de la collectivité
- Démolition par l'EPF
- Location à un tiers
- Autre (Préciser)

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 ET  
 Cachet de la collectivité

21

22

PL

PL

**Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux  
par l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++ conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

**1) Coordonnées de la Collectivité**

Nom : \_\_\_\_\_  
Ayant son siège \_\_\_\_\_  
Représentée par M/Me ou M/ (Qualité) \_\_\_\_\_ sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

- 2) Objet des travaux**  
Travaux de désamiantage et déconstruction des super-inclines +++++
- 3) Description des marchés de travaux**  
- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT  
La tranche ferme comprend :  
- +++++

A \_\_\_\_\_  
Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

23  
SF DB  
PG-



Périmètres d'interventions de l'EPF  
Commune de La Jarrie

**Commune de La Jarrie**  
Périmètres d'interventions de l'EPF



**Philippe GRALL**  
Directeur Général

PG JF DB

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-025

B 2017-28 Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-28

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle 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 cadre n°17-15-004, signée le 7 juillet 2015, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n° 17-15-20 signée le 7 juillet 2015 entre la Ville de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant entre la ville de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- 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

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle 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°17-15-020 entre la ville de La Rochelle, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 7 juillet 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** Densification de l'urbanisation

**-Signature initiale :** 7 juillet 2015

**-Durée :** 31 décembre 2017

**-Montant maximal :** 5.000.000,00 €

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 :
  - 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.

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 la signature de la convention.

Cependant la commune de La Rochelle s'engage à assurer la garantie de rachat pour les acquisitions effectuées avant le transfert de compétences intervenu au 01 janvier 2017 et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

L'EPF porte actuellement un stock foncier de 2,524 millions d'euros pour un enveloppe financière totale de 5 millions d'euros.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis par voie amiable et par préemption plusieurs emprises foncières sur le Boulevard Sautel sur trois îlots :

- L'îlot des Altéas : Sur cet îlot, l'EPF a acquis un bien par voie de préemption en 2013 situé à son extrémité. Par cette acquisition, l'EPF contribue à la sortie d'une opération avec des coûts attractifs, portée par un opérateur, comprenant 73 logements dont 23% sociaux et 14% abordables. Une cession à l'opérateur de cette emprise est prévue courant 2017. L'EPF pourra si l'opportunité le justifie, intervenir sur l'autre partie de cet îlot.
- L'îlot Baudelaire (Jardins familiaux) : L'EPF a acquis depuis 2011 à l'amiable et par préemption cinq fonciers bâtis situés 23 à 29 Boulevard André Sautel, d'une surface totale de 1500 m<sup>2</sup>. Une consultation d'opérateurs est en cours depuis décembre 2016, pour laquelle cinq candidatures pertinentes ont été reçues et un opérateur devrait être retenu en juillet 2017. Cela permettra à l'EPF de céder ces fonciers au lauréat courant 2018. Ce dernier réalisera une opération d'une cinquantaine de logements environ dont 20% sociaux et 15% abordables.
- L'îlot Robinet : Cet îlot est situé à l'angle de l'Avenue Léopold Robinet et du Boulevard Sautel.
  - o L'EPF a procédé à l'acquisition d'un terrain situé en cœur d'îlot entre la rue Basse Saint-Eloi et la rue Robinet en 2011 et à l'acquisition d'un foncier situé 66 Avenue Léopold Robinet en 2012 aujourd'hui prêt à l'emploi. A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente pour ce foncier avec le bailleur social la SA le Foyer pour développer une opération d'environ 50 logements notamment sociaux avec bureaux en rez-de-chaussée.
  - o Une promesse de vente a également été signée en 2016 avec les propriétaires du bien situé 60bis de l'Avenue pour une acquisition en 2018.
  - o Les négociations menées avec les propriétaires des fonciers restant à acquérir sur cet îlot n'ont pas abouti à ce jour. La CdA de La Rochelle et la Ville souhaitent néanmoins poursuivre l'aménagement de cet îlot dont le potentiel de développement est fort, pour faire émerger d'autres opérations de logements et une restructuration urbaine.

Outre la substitution de la communauté d'agglomération à la commune, le présent avenant organise la prolongation de la convention, avec des échéances de rachat précisément définies pour les biens déjà acquis, et une échéance générale de la convention pour l'ensemble des autres biens au 31 décembre 2020.

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

##### **-Objet de l'avenant : transfert de la garantie de rachat et**

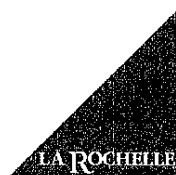
La Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de La Rochelle au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention.

##### **-Montant : inchangé**

##### **-Durée : prorogation jusqu'au 31 décembre 2020**

**-Périmètres : Le périmètre de réalisation :** « Ilot Robinet » comprend désormais de nouvelles parcelles non incluses initialement (notamment CT 11 ; CT 618 ; CT 619 ; CT 415).

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15.-020  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS  
POUR LA RESTRUCTURATION DU BOULEVARD SAUTEL ET L'OBJECTIF DE  
DENSIFICATION DES BOULEVARDS DE LA ROCHELLE**

**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,**

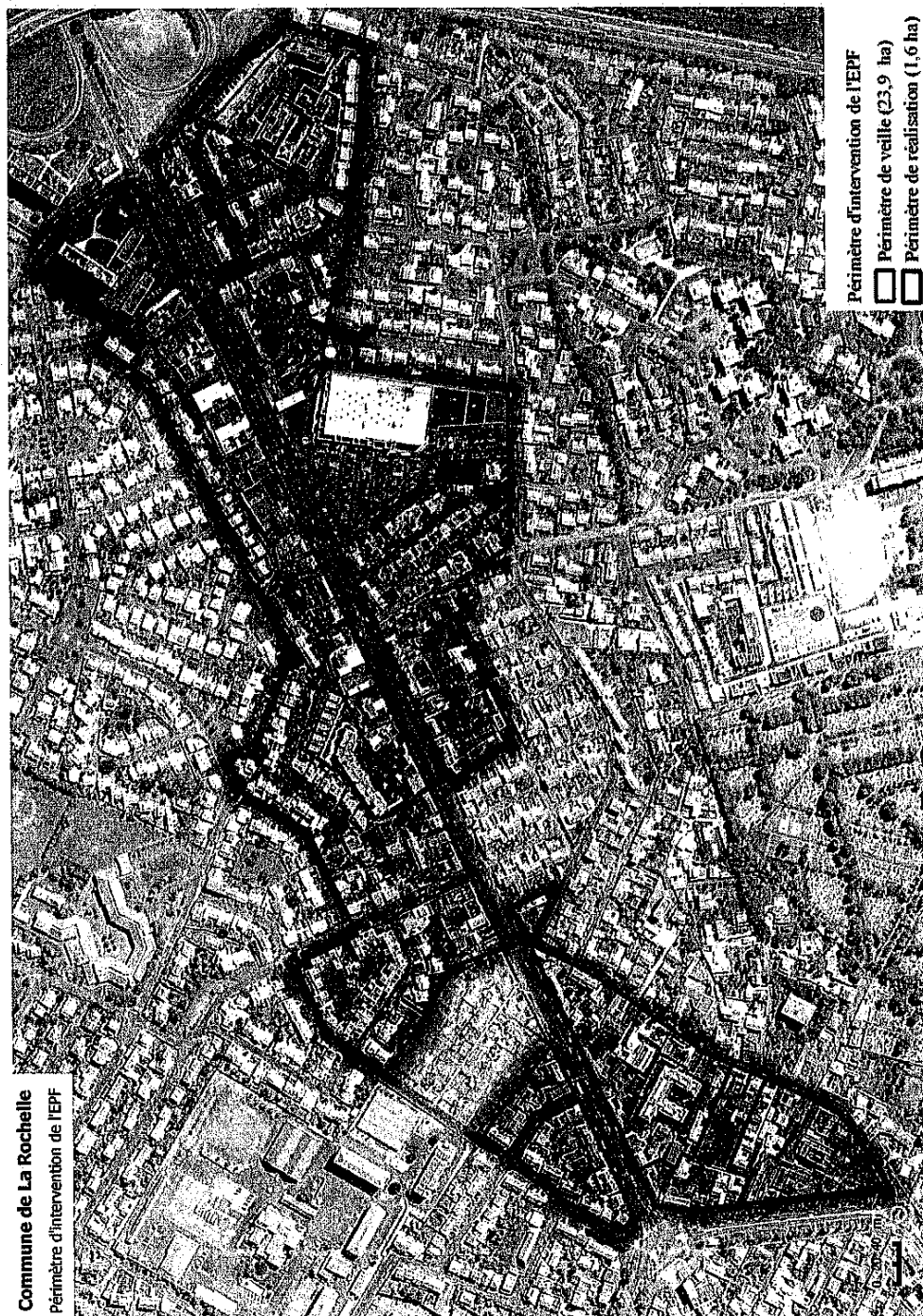
**et**

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

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part,**

## 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 :
  - 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.

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 la signature de la convention.

Cependant la commune de La Rochelle s'engage à assurer la garantie de rachat pour les acquisitions effectuées avant le transfert de compétences intervenu au 01 janvier 2017 et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

\*\*\*

L'EPF porte actuellement un stock foncier de 2,524 millions d'euros pour un enveloppe financière totale de 5 millions d'euros.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis par voie amiable et par préemption plusieurs emprises foncières sur le Boulevard Sautel sur trois îlots :

- L'îlot des Altéas : Sur cet îlot, l'EPF a acquis un bien par voie de préemption en 2013 situé à son extrémité. Par cette acquisition, l'EPF contribue à la sortie d'une opération avec des coûts attractifs, portée par un opérateur, comprenant 73 logements dont 23% sociaux et 14% abordables. Une cession à l'opérateur de cette emprise est prévue courant 2017. L'EPF pourra si l'opportunité le justifie, intervenir sur l'autre partie de cet îlot.
- L'îlot Baudelaire (Jardins familiaux) : L'EPF a acquis depuis 2011 à l'amiable et par préemption cinq fonciers bâtis situés 23 à 29 Boulevard André Sautel, d'une surface totale de 1500 m<sup>2</sup>. Une consultation d'opérateurs est en cours depuis décembre 2016, pour laquelle cinq candidatures pertinentes ont été reçues et un opérateur devrait être retenu en juillet 2017. Cela permettra à l'EPF

de céder ces fonciers au lauréat courant 2018. Ce dernier réalisera une opération d'une cinquantaine de logements environ dont 20% sociaux et 15% abordables.

- L'ilot Robinet : Cet ilot est situé à l'angle de l'Avenue Léopold Robinet et du Boulevard Sautel.
  - o L'EPF a procédé à l'acquisition d'un terrain situé en cœur d'ilot entre la rue Basse Saint-Eloi et la rue Robinet en 2011 et à l'acquisition d'un foncier situé 66 Avenue Léopold Robinet en 2012 aujourd'hui prêt à l'emploi. A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente pour ce foncier avec le bailleur social la SA le Foyer pour développer une opération d'environ 50 logements notamment sociaux avec bureaux en rez-de-chaussée.
  - o Une promesse de vente a également été signée en 2016 avec les propriétaires du bien situé 60bis de l'Avenue pour une acquisition en 2018.
  - o Les négociations menées avec les propriétaires des fonciers restant à acquérir sur cet ilot n'ont pas abouti à ce jour. La CdA de La Rochelle et la Ville souhaitent néanmoins poursuivre l'aménagement de cet ilot dont le potentiel de développement est fort, pour faire émerger d'autres opérations de logements et une restructuration urbaine.

Outre la substitution de la communauté d'agglomération à la commune, le présent avenant organise la prolongation de la convention, avec des échéances de rachat précisément définies pour les biens déjà acquis, et une échéance générale de la convention pour l'ensemble des autres biens au 31 décembre 2020.

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

### **ARTICLE 1. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE**

En application des dispositions 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 initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention. Dans la convention, et en particulier dans l'article 3 relatif à l'engagement financier de la convention, la mention "la collectivité" identifie donc désormais la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Cependant, la Commune de La Rochelle s'engage à assurer les engagements financiers liés à la garantie de rachat pour toutes les acquisitions, intervenus avant le 01 janvier 2017 et liés aux projets suivants :

#### **Projet ilot Robinet :**

- parcelle CT n° 6 du projet « Le Foyer » :  
A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente avec la SA le Foyer, qui est échue faute de la libération du bien à l'échéance fixée dans celle-ci. Un avenant sera envisagé selon l'échéance de la libération du bien, qui sera fixée par jugement au mois de juin 2017.
- Parcelle CT n° 416 du cœur d'ilot :  
Cette parcelle doit être complétée des parcelles voisines pour réaliser un projet d'ensemble. La Cda et la Commune doivent déterminer s'ils souhaitent poursuivre cette opération. Le cas échéant, il conviendra d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique.

### **Projet ilot Baudelaire :**

- Parcelles CR n° 4, 5, 6, 7, 8
- L'EPF maîtrise une assiette d'environ 1500m<sup>2</sup> situé entre le Bd Sautel et la rue Baudelaire. Une consultation d'opérateur doit conduire d'ici juillet 2017, à la signature d'une promesse de vente entre l'EPF et le lauréat.

### **Projet ilot des Altéas :**

- parcelles CV n° 229
- état d'avancement : à la demande de la Ville de LA Rochelle (délibération n° 16 du 27 mars 2017), l'EPF finalise actuellement la promesse de vente visant la cession foncière du bien cadastré CV n° 229 au profit de l'opérateur BESTIMM, afin que le projet du permis de construire approuvé par la Ville soit mis en œuvre. Le projet porte sur la réalisation de 73 logements dont 23% sociaux et 14% d'abordables. Sa livraison est envisagée en 2019.

**Ces projets représentent ensemble, au 30 mai 2017, un stock de 2 524 006,25 € (identique au 31/12/2016).**

La commune reste dans tous les cas associée au pilotage de la convention et est invitée aux comités de pilotage.

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

*L'article 2.3 de la convention initiale se réfère désormais à la nouvelle carte de la convention incluse au présent avenant : le périmètre de réalisation « Ilot Robinet » comprend désormais de nouvelles parcelles non incluses initialement (notamment CT 11 ; CT 618 ; CT 619 ; CT 415). Le texte de l'article est inchangé.*

## **ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE.**

*Le premier alinéa de l'article 4.1 « Durée de la convention » est ainsi réécrit*

La convention est échuë au 31 décembre 2020. L'ensemble des reventes 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, la Commune ou la Collectivité s'engagent au rachat des terrains acquis, chacune pour ce qui les concerne.

Chaque projet est identifié précisément sur la carte incluse dans la présente.

### **Calendrier de réalisation sur les fonciers maîtrisés par l'EPF :**

#### ***Ilot Robinet – Projet Le Foyer***

- Fin 2017 : cession du foncier 66 Avenue Léopold Robinet à « Le Foyer » si l'opération libère son bien et maîtrise son calendrier de réalisation. Nouvel appel à projet le cas échéant pour la cession de ce foncier.

**Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2018.**

#### ***Ilot Robinet – cœur d'îlot***

- avant fin 2017, dépôt d'un dossier de DUP en préfecture ; dans le cas contraire, rachat par la Ville.
- 2018 - 2020: acquisition des fonciers restants et lancement d'un appel à projet pour une cession de charge foncière.

***Ilot Rue Baudelaire :***

- juillet 2017 : signature d'une promesse de vente avec le lauréat de l'appel à projet.
- Fin 2018 : cession du foncier « Baudelaire » et démarrage des travaux pour 18 mois
- Mi-2020 : livraison du programme
- 2017-2019 : possible intervention foncière de l'EPF sur la partie nord-ouest de l'ilot (derrière l'ilot objet de l'appel à projet).

**Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2018.**

***Ilot Rue des Altéas :***

- Fin 2017 : Cession du foncier maîtrisé par l'EPF à l'opérateur suite à la réalisation de ses conditions suspensives

**Ce foncier devra être cédé au plus tard le 30 juin 2018.**

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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 ....



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 DU BOULEVARD SAUTEL ET L'OBJECTIF DE
DENSIFICATION DES BOULEVARDS DE LA ROCHELLE
PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17-15-004
ENTRE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de La Rochelle, dont le siege est situe en son Hotel de Ville, representee par Monsieur Jean-Philippe PLEZ, Adjoint au maire autorise a l'effet des presentes par une deliberation du conseil municipal en date du ...29-Juin-2015

d'une part,

Le Communaute d'Agglomeration de La Rochelle, etablissement public de cooperation intercommunale dont le siege est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE- representee par Monsieur Jean Francois FOUNTAINE, son President, dument habilite par deliberation du Conseil Communautaire du ...2-5-Juin-2015

Ci-apres denomnee « la Collectivite » ;

d'une part,

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, etablissement public de l'Etat a caractere industriel et commercial, dont le siege est - Immeuble le Cometaible, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - represente par Monsieur Philippe GRALL, son directeur general, nomme par arrete ministeriel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la deliberation du conseil d'administration n° CA 2015-44 en date du 16 juin 2015, Ci-apres detonnee « l'EPFF » ;

d'autre part,

Convention operationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CCA La Rochelle n° 17-15-020

Jun 2015

PREAMBULE

La commune de La Rochelle fait partie de la Communaute d'Agglomeration de La Rochelle qui a concelu une convention cadre amenee a la presente (annexe 1), afin d'assister a leur demande la communaute d'Agglomeration et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique fonciere active sur le territoire communautaire. Il s'agit de repondre aux objectifs de developpement de ce dernier dans le cadre du developpement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle declina les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFF tels que defini dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquete des centres bourgs.

La Commune de la Rochelle

La Ville de La Rochelle, ville-centre de la Communaute d'Agglomeration de La Rochelle, comptant en 2011 74 880 habitants, en diminution de 0,2%/an en moyenne entre 1999 et 2011.

Cette evolution est due en partie au desserrement residentiel, en partie a l'attractivite pour les jeunes menages des communes peripheriques de l'Agglomeration dont la population a augmente de 0,6%/an dans la meme periode, voire au-delà de l'agglomeration. Cette evolution n'est pas sans incidence sur le service public scolaire. L'evolution est plus marquee encore entre 2006 et 2011, avec une evolution de -0,6%/an.

La ville de La Rochelle represente une part importante de la construction neuve en promotion immobiliere et en collectif de l'agglomeration, avec au total un rythme de construction entre 2002 et 2012 de 456 logements/an. Entre 2009 et 2013, 1149 logements localites sociaux ont ete realises.

La ville se caracterise par une tres forte attractivite residentielle pour les hauts revenus, un certain nombre de programmes neufs ayant ete realises recemment, en diffuses ou dans le cadre de programmes sur des zones specifiques. Elle possede une structure tres forte autour de son centre ancien sauvegarde et du vieux port, avec dependant une transition assez rapide vers des secteurs pavillonnaires et d'activite le long des boulevards, vers l'Est notamment.

Le Projet de la Commune :

La convention anterieure

La commune a souhaite s'engager dans un projet de restructuration urbaine globale et de densification de ses boulevards, notamment les boulevards Joffre, Sautel et Rompsay. A ce titre, et en application de la convention cadre n°17-09-001 entre l'EPFF et la CCA de La Rochelle, la commune avait sollicite en 2009 l'intervention de l'EPFF concertees par une convention large sur l'ensemble de ces axes signee en 2010 - convention projet CCP n°17-10-004. La presente convention reprend une partie des engagements.

La convention initiale donnait a l'EPFF une mission de negociation amiable sur les emprises des boulevards, la ville s'engageant sur des objectifs de densification et d'utilisation optimale des fonciers, en optimisation des regles du PLU et de maniere generale pour repondre aux besoins en logement de la commune.

Le foncier acquis

La convention prevoit uniquement un perimetre de veille fonciere, comprenant la quasi-totalite des boulevards peripheriques de La Rochelle. L'EPFF a dans le cadre de cette convention acquis plusieurs biens dans le cadre d'acquisitions amiables et de preemption.

Aucun programme de logement n'a ete en mesure d'etre ni concul, ni construit a fin 2014.

L'intervention fonciere de l'EPFF a ete stoppee des mai 2014. Aucune acquisition n'a ete realisee depuis lors, et de nouvelles demarches n'ont ete realisees que dans des cas specifiques, sollicites ci-apres.

L'ensemble de ces interventions, avec des acquisitions s'echelonnant de 2011 a fevrier 2014, a abouti a des proprietes de l'EPFF disperses mais en regle generale situees a des endroits strategiques a moyen terme (2 a 3 ans) dans la perspective de production de logements abordables :

- « Ilot Rabinet » : l'EPFF est propriétaire d'une maison, pour 828 m². Les conditions de sortie d'une opération de plusieurs dizaines de logements sont en cours d'examen entre la Ville et l'EPFF.

Convention operationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CCA La Rochelle n° 17-15-020

Jun 2015

Handwritten initials and marks.

Handwritten initials and marks.

- « Ilot Jardins Familiaux » : l'EPF est propriétaire de deux propriétés, sur cet îlot en front de boulevard et en continuité à l'Est des jardins familiaux. A la demande de la commune, l'EPF a engagé, début 2015, une nouvelle démarche de négociation amiable. Des perspectives d'aboutissement sont parvenues entre la Ville et l'EPF.
- « Ilot Rocade » : l'EPF est propriétaire d'une maison en front de rocade, sur un îlot identifié de plusieurs propriétés. Il est convenu entre la Ville et l'EPF que les acquisitions se poursuivent pour obtenir une maîtrise foncière complète.

La convention a permis des acquisitions foncières pour un montant de plus de 4,5 M€. Aucune revente n'a pour l'instant été réalisée.

#### Projets envisagés

L'objectif, pour l'ensemble des projets, était la réalisation d'opérations denses conformément au PLU qui institue des zones de densifications le long des boulevards urbains.

Les éléments de projet sont les suivants :

- « Ilot Robinet » : la Ville ayant demandé à l'EPF de préparer une cession directe à un opérateur, des propositions de schémas de composition seront examinées par la Ville et l'EPF, de manière optimale par rapport au PLU (saturation des droits à construire). Le nombre de logements devrait de l'ordre de 65 logements. Les produits de sortie seraient de 37% de logements sociaux, de 17% de logements abordables avec un prix cible de 2000 euros/m<sup>2</sup>, de 41% de logements étudiants et d'un rez-de-chaussée dédié à du bureau. Le calendrier de réalisation de l'opération permettrait la livraison de cet ensemble immobilier en septembre 2018.

- Pour l'« Ilot Jardins Familiaux », une étude pré-opérationnelle pour définir les conditions de sortie d'une opération. Pour l'« Ilot Rocade », la programmation pourrait être en partie économique, dans le respect et en optimisation des règles du PLU.

#### Les objectifs de la présente convention

La présente convention porte sur les îlots « Robinet », « Jardins Familiaux » et « Rocade », déjà maîtrisés en partie par l'EPF.

Elle prévoit aussi une intervention sur le boulevard Emile Normandin, à proximité de la ville d'Aytré, sur un foncier non maîtrisé par l'EPF appartenant à plusieurs propriétaires privés et pour une parcelle à la CDA.

L'objectif est d'assurer la sortie de programmes immobiliers sur l'ensemble, par la consultation commune d'opérateurs. Là où cela est nécessaire et selon ses orientations, la commune demande à l'EPF la continuation de l'intervention foncière pour aboutir à une maîtrise globale.

- Sur l'îlot « Robinet », la Ville et l'EPF se concerteront pour arrêter les modalités de cession à l'opérateur, dans la mesure où celui-ci propose un projet cohérent, conforme aux objectifs de la convention et optimisant le foncier.

- Sur l'îlot « Jardins Familiaux », l'EPF acquerra à l'amiable les biens restants. Dans un délai rapide et sur accord de la collectivité, il engagera une procédure de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation, si la négociation amiable n'avance pas de manière satisfaisante. La démolition des biens déjà acquis pourra être réalisée avant la maîtrise foncière totale.

- Sur l'îlot « Rocade », l'EPF proposera à la Ville des modalités d'acquisition sur le périmètre qu'elle aura défini. Sur sa validation, il engagera des négociations amiables

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

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'assurer le portage de biens/objets 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 :

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CGA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

JPP AS

PK

- 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 de 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 restaurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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 EPFC 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 régime 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'entretenir 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 :

#### CHARTRE N° 1 - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CGA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

JPP AS

## 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 revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUF, 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 afférentes 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 percevait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 1.1. -- Rappel de la convention cadre relative à la application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PP

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la loi n° 17-15-004 signée le 24.01.15, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 23.12.14 et du conseil d'administration du 16.06.15

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 lieux urbains dégradés ou en perte d'affection. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalé 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 habitiat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CDA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

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 vicilissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des premières et deuxième couronnes mais également renverser la stégation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en jardiées 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 assésor 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.

Conçus 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.

### 1.2 Transfert des engagements de la convention précédente

La présente convention emporte transfert des biens acquis par l'EPF sur le périmètre « Sautel-Robinet » de la convention précédente, laquelle est concomitamment modifiée par avenant en ce sens. La convention précédente ne concerne donc plus que l'Ilot Joffre. L'ensemble des obligations juridiques et l'engagement financier sur les fonciers situés dans le périmètre « Sautel » identifié sur la carte en annexe et dont les parcelles sont énumérées

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CDA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

SR  
RF  
RR

RF

RF  
RR

en amorce sont transférées et reprises dans la présente convention. L'obligation de rachat des terrains acquis au titre de la précédente convention est donc portée sur l'actuelle convention pour ces parcelles. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachables à ces fonciers, et les dépenses générales réparties au prorata des deux ensembles, sont comptabilisées au titre de la présente convention et doivent en conséquence être remboursées dans le cadre de l'obligation de rachat.

#### 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'EPFF 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'EPFF informera la Collectivité et la CdA du suivi de la démarche (date de la décision, prix d'acquisition, recours éventuel, etc).

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

Sans objet, il n'y a pas de périmètre d'étude – les spécifications relatives aux études s'appliquent aux autres périmètres.

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 5 à 7) pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, et remboursé par la Collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La Collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF, mais celui-ci ne pourra ni la financer ni la subventionner.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPFF. L'EPFF 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'EPFF pourra néanmoins se porter acquiescent sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération possèdent des éléments qui pourront alimenter les études à réaliser.

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

Ce périmètre correspond aux sites en vert sur la carte en annexe

- Projet : continuité des opérations sur le boulevard Sautel et l'avenue Léopold Robinet.

En cohérence avec les projets en périmètre de réalisation, l'EPFF pourra intervenir en opportunité sur des fonciers stratégiques, avec une optimisation du foncier et notamment une saturation des règles du PLU et avec une maîtrise des prix et/ou production de logements spécifiquement abordables, et la proportion réglementaire de logements sociaux.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquiescent 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.

Convention opérationnelle EPFF – La Ville de La Rochelle – CdA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

JRP AS

PS

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

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

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

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

Sur les projets déjà engagés, les sites sont les suivants :

- Ilot Robinet
- Ilot Jardins familiaux
- Ilot Rocade

Projet : Une étude générale a été réalisée en 2011 qui définit des principes généraux d'organisation du quartier et qui ont défini une capacité et un plan de composition simple à l'échelle des sites de projets. Cependant, l'abandon du projet Global implique de redéfinir les projets sur les îlots restants selon une programmation et un plan de composition se tenant en eux-mêmes.

Des études ont été lancées par la commune sur ces trois îlots. Les projets ne sont pas encore précisés mais devraient respecter les grands principes définis en 2011. La ville demandait cependant une prolongation du portage sur ces biens pour certains acquis dès 2011.

Il est donc exceptionnellement convenu que les projets au titre de la présente convention seront définis et arrêtés par la ville au cours de la convention, mais devront respecter un principe de densité optimisée, une constructibilité au plafond du PLU voire une évolution du PLU lorsque cela est faisable, ainsi que des prix maîtrisés. Ce principe devra être accepté par l'EPFF et la commune à l'issue des études et selon leur résultat, pour que la commune soit considérée avoir respecté ses obligations au titre de la définition du projet et de sa réalisation après la cession.

- Projet : réalisation d'une opération de logements sur le boulevard Emile Normandin

Site : Parcelles DN 95 à 100, 251 et parcelles limitrophes selon la définition du projet

Projet : réalisation d'une opération de logement dense, respectant les objectifs du PLU à minima en termes de logements sociaux, ambiaux en termes prix de sortie et de logements abordables. La densité optimale pourra être abordée au terme d'une étude de pré-faisabilité ou d'une analyse avec des opérateurs intéressés.

Sur ce périmètre, l'EPFF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Cela n'empêchera pas la Commune d'initier par elle-même ces négociations en partenariat avec l'EPFF. Il préemptera à l'inférieur de ce périmètre de manière systématique, avec l'accord préalable de la Collectivité, sauf si la venue projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Sur ces projets, une étude pré-opérationnelle pourra être réalisée par la Commune ou par l'EPFF, préalablement ou postérieurement à l'acquisition. Cette étude pourra affiner la programmation attachée dans la présente convention.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFF là où il est institué, sur l'ensemble du périmètre.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de CING MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 000 € HT).

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

Convention opérationnelle EPFF – La Ville de La Rochelle – CdA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

JRP AS

#### ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

##### 4.1. - Durée de la convention

La convention est émise au 31 décembre 2017. Cependant, la continuation du portage de l'EPFF est conditionnée, pour chacun des Fonciers acquis, au déclenchement des phases opérationnelles nécessaires à la réalisation : préemption sur les biens stratégiques, déclaration d'utilité publique et expropriation, consultation et choix d'un opérateur. L'EPFF pourra donc demander à la commune de prendre une décision sur l'engagement 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'EPFF 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.

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 premières suites à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant

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

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

##### 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.

Convention opérationnelle EPFF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

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

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

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, logements 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 conférence 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/foctaires) croisée avec une analyse des documents de planification ou de programmation (SCOT, PLU, PLH, ...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner l'analyse sur la question foncière.

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

La Collectivité et la CMA transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents de planification et de programmation recèlent une analyse suffisante, notamment en termes de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés.

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

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la Commune les sites matures pouvant accueillir une opération d'aménagement et 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, Coeur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

Convention opérationnelle EPFF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

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

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

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

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

Elle doit permettre de déterminer 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'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CVA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

JEP LSR

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce règlement 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.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à solliciter auprès de la CVA 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 CVA 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 Déclaration d'Utilité 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. Sauf indication contraire, 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 le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

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

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

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CVA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

JEP LSR

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une 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, interventions sur le bien...

L'EPFF 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.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

##### Gestion des locations et occupations

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

##### Cessation des locations et occupations

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

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

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

#### 10.1.b Mises en locations

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code d'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

Convention opérationnelle EPFF - La Ville de La Rochelle - C&A La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

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

#### 10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 10.2. - Assurances

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité et en concertation avec elle, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des

Convention opérationnelle EPFF - La Ville de La Rochelle - C&A La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

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

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

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se chargera à l'EPPF en demande comme en défiance, 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 titulaire que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPPF 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'EPPF 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'EPPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifiés par les délibérations CA-2014-35 et CA-2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retrasmises.

En outre 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'EPPF, auquel des 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>(8)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

Convention opérationnelle EPPF - La Ville de La Rochelle - CGA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

PC  
JEP  
JEP

travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-payages, de mesures de remblaiement, d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution de sols et de 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'EPPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, notaires, avocats. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPPF.

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'EPPF 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'EPPF pour son compte, elle devra contacter l'EPPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

## ARTICLE 11. - LA CESSON DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPPF 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'EPPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la Collectivité et l'EPPF.

Si la Collectivité réalise cette consultation, l'EPPF l'assistera à chaque des étapes. Il pourra par exemple, s'il s'agit d'un appel à projets structurés, participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPPF 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 déciderait, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPPF au titre de la convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPPF, 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'EPPF d'un montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPPF 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'EPPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation

Convention opérationnelle EPPF - La Ville de La Rochelle - CGA La Rochelle n° 17-15-020  
Juin 2015

JEP  
JEP

PC



## CHAPITRE 4. - LA CLÔTURE 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'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte au Trésor Public : IBAN n° FR76 1600 0000 0010 0320 177 - BIC : TRFPUFRP1 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 14. - RÉSILIATION 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'EPFF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an au dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est antérieurement exécuté avant l'écoulement 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'EPFF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF 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'EPFF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF 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 prioritairement un accord amiable.

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

- 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 évaluable de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ....
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;

- le solde du compte de gestion<sup>1)</sup> de l'EPFF, du bien objet de la vente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, ....

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

<sup>2)</sup> Le compte de gestion reverse l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve d'après 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'ajustement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

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

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

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU,
  - 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 montanaire 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 décollant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

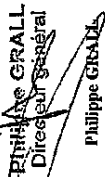
Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées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

Fait à POitiers, le 27/7/15 en 4 exemplaires originaux

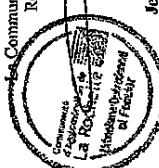
La Commune de  
représentée par son Adjoint au Maire,

  
Jean-Philippe FLEZ

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

  
Philippe GRALL  
Directeur Général

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

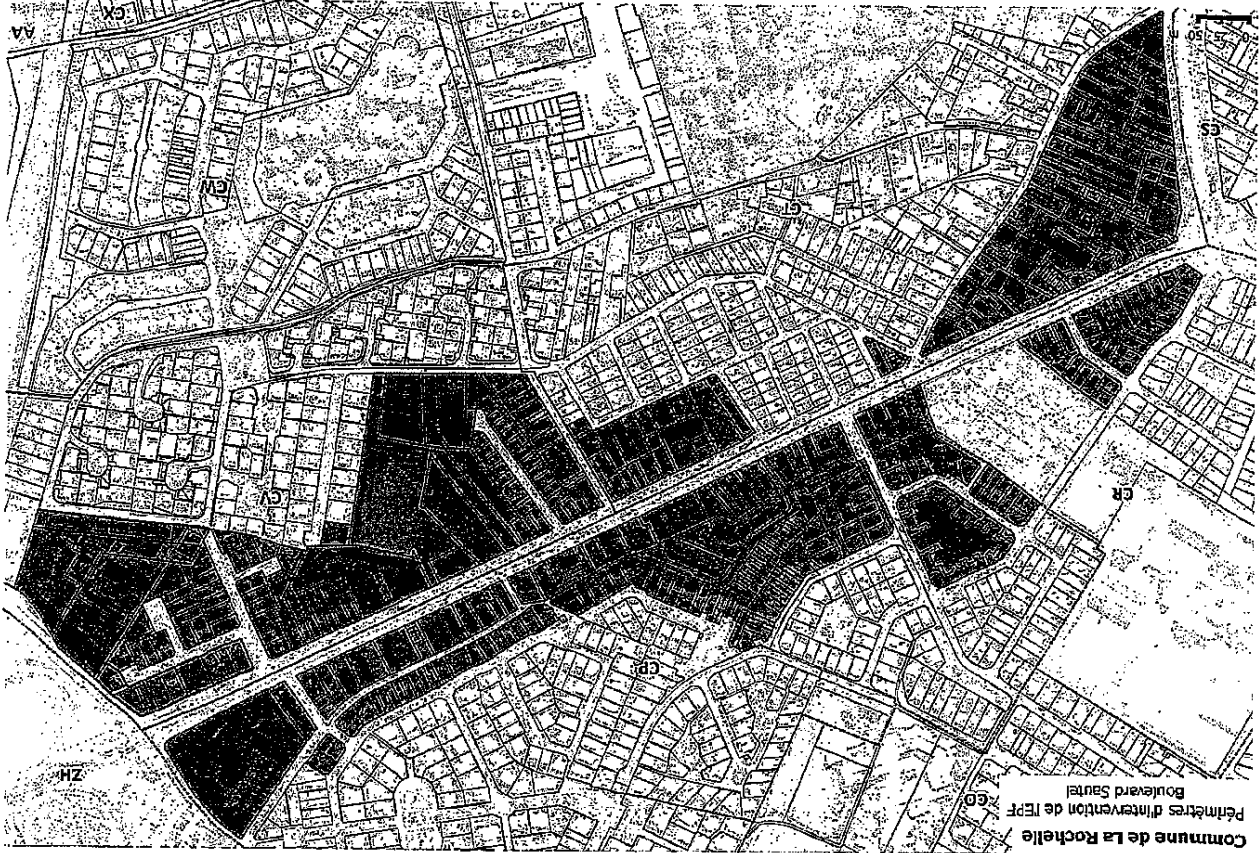
  
Jean-François FOUNTAINE

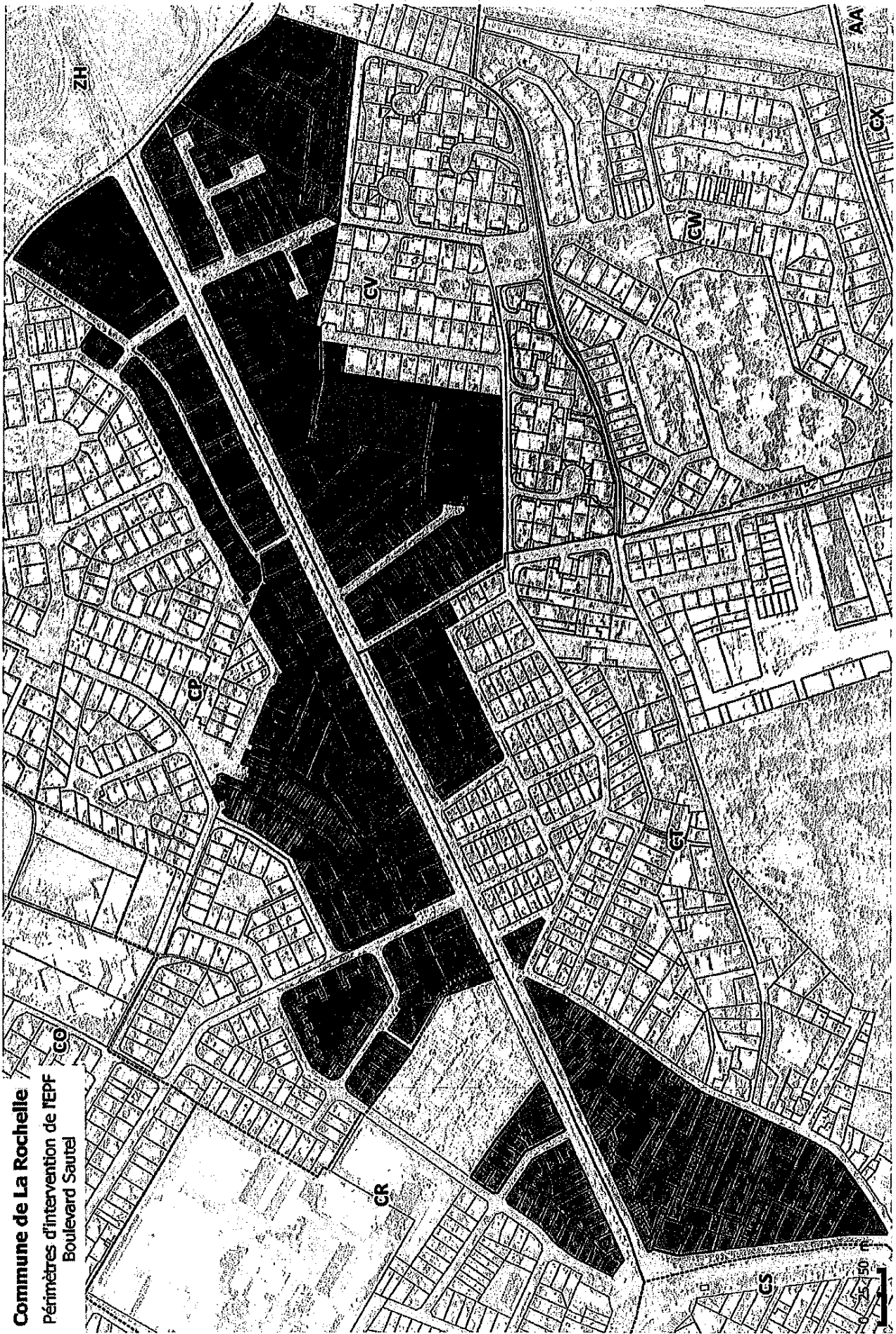
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert ELAISON n° 201573 en date du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention Cadre

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

Convention opérationnelle EPF - La Ville de La Rochelle - CMA La Rochelle - n° 17-15-020  
Juin 2015

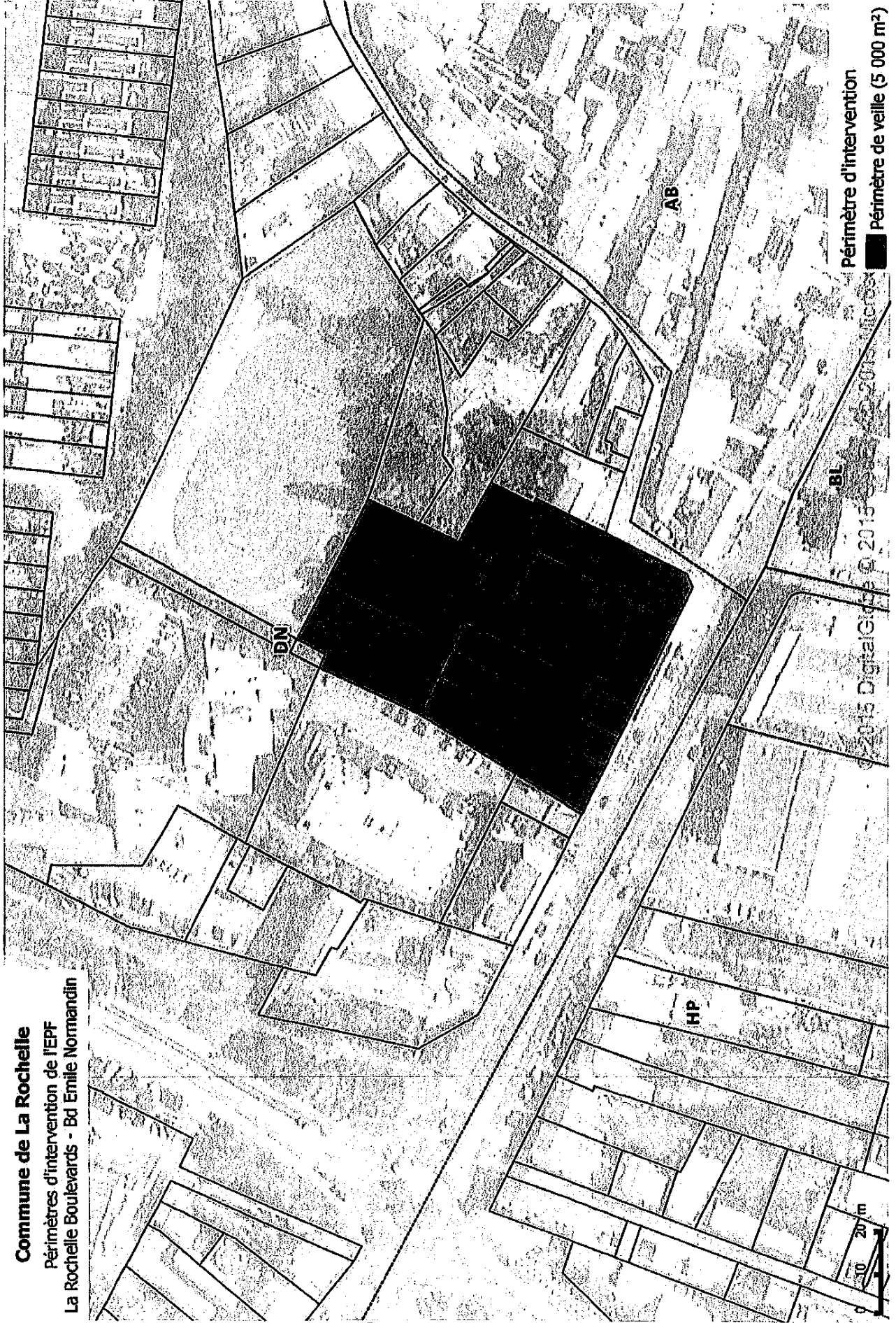




**Commune de La Rochelle**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Boulevard Sautel

*JPF*

*PG-JPF*



**Commune de La Rochelle**  
 Périmètres d'intervention de l'EPF  
 La Rochelle Boulevards - Bd Emile Normandin

— Périmètre d'intervention  
 ■ Périmètre de veille (5 000 m<sup>2</sup>)

© 2015 DigitalGlobe. © 2015 Esri. All rights reserved.

JPP

JF

PG

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-026

B 2017-29 Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en  
faveur du développement de logement social et de la  
redynamisation du centre-bourg entre la commune de  
Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes et  
l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-29

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en faveur du développement de logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes 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°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention adhésion-projet n° 17-14-049, signée le 24 avril 2015 entre la Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 13 avril 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention n° 17-14-049 entre la Communes de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Le Président du Conseil d'Administration

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

Jean-François MACAIRE

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUNBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-049 en faveur du développement de logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chaniers, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-14-049 entre la Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 24 avril 2015 ainsi que l'avenant n°1 signé le 13 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

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

**-Signature initiale :** 24 avril 2015

**-Durée :** 24 avril 2019

**-Montant maximal :** 150 000,00 €

La Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 24 avril 2015, une convention adhésion projet pour le développement du logement social et la redynamisation du centre-bourg. En effet, en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne dispose pas de 20 % de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

Pour ce faire, il a été identifié, dans le cadre de cette convention, plusieurs biens pouvant être mobilisés pour le projet de la Commune (parcelles AZ n°149, 150, 151, 280 et 310). Par un premier avenant signé le 13 avril 2016, les parcelles AZ n° 106, 473 et 474 ont été ajoutées au périmètre de réalisation de la convention.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 150 000 €. Afin de tenir compte du prix des futures acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la convention, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier afin de le porter à hauteur de 250 000€.

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

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

**-Montant :** 250 000,00 €

**-Durée :** inchangée

**-Périmètres :** inchangés







**AVENANT N°2 À LA CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-14-049  
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET DE LA  
REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CHANIERES**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Chaniers**, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIERES – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... 2017,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;**d'une part,**

**et**

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

Ci-après dénommée « **CDA** » ;

**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 « **l'EPF** »

**d'autre part,**

# PRÉAMBULE

La Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 24 avril 2015, une convention adhésion projet pour le développement du logement social et la redynamisation du centre-bourg. En effet, en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne dispose pas de 20 % de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

Pour ce faire, il a été identifié, dans le cadre de cette convention, plusieurs biens pouvant être mobilisés pour le projet de la Commune (parcelles AZ n°149, 150, 151, 280 et 310). Par un premier avenant signé le 13 avril 2016, les parcelles AZ n° 106, 473 et 474 ont été ajoutées au périmètre de réalisation de la convention.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 150 000 €. Afin de tenir compte du prix des futures acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la convention, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier afin de le porter à hauteur de 250 000€.

## 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 250 000 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.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 14 – 049 demeurent inchangées.

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

La Commune de Chaniers  
Représentée par son Maire,

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

**Eric PANNAUD**

**Jean-Claude CLASSIQUE**

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

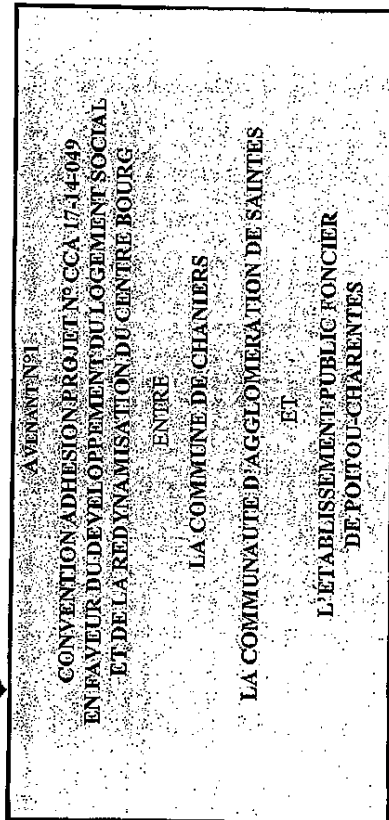
**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention adhésion projet n° CCA 17 – 14 – 049

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

Annexe n°3 : Convention cadre n° 17 – 14 - 009



Entre

La Commune de CHANIERES, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIERES – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juin 2015, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombaou – 17 100 SAINTES-; représentée par son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014,

Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jenne d'Arc, CS 70432 – 86011 POISSIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2015-10 en date du 28 mai 2015, Ci-après dénommée « EPF » ;

Avenant N°1 Convention opérationnelle EPF – CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Juin 2015

PG

## PRÉAMBULE

La commune nouvellement soumise à l'article 55 de la loi SRU en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, ne possède pas 20% de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherchant des logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

A cette fin, la collectivité a identifié plusieurs fonciers à acquérir en vue d'atteindre ses objectifs

## 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 la 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 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

- Projet 1. : « Parcelle AZ 149 - 151 - 150 - 280 » d'une surface de 484m<sup>2</sup>

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant ou pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :

2014 – 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

- Projet 2. : « AZ 310 »

Les parcelles AZ 473 et AZ 474 contiguës à la parcelle AZ 310 sont ajoutées à ce projet

Le projet : ce terrain en dent creuse idéalement situé en face de l'école de la commune pourra accueillir une petite opération de logements sociaux en collectif. L'opération comprendra une densité minimale de 40 Ighs/ha et un taux de logement social ne pouvant être inférieur à 25%.

Calendrier indicatif :

2014 – 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Avenant N°1 Convention opérationnelle EPF – CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Juin 2015

PG

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Est ajouté le projet 3 suivant

- Projet 3 : Parcelle AZ 106

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant ou pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :



2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux


Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Fait à Poitiers, le ..... **13 AVR. 2016** ..... en 4 exemplaires originaux.

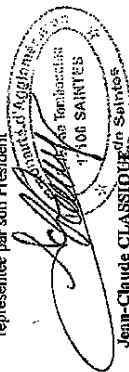

La Commune de  
CHANIERES  
représentée par son Maire,

  
Eric PAVNAUD  


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

  
Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président

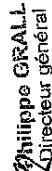
  
Jean-Claude CLASSIQUE  


Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n°2015/57 en date du 1<sup>er</sup> juin 2015.

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

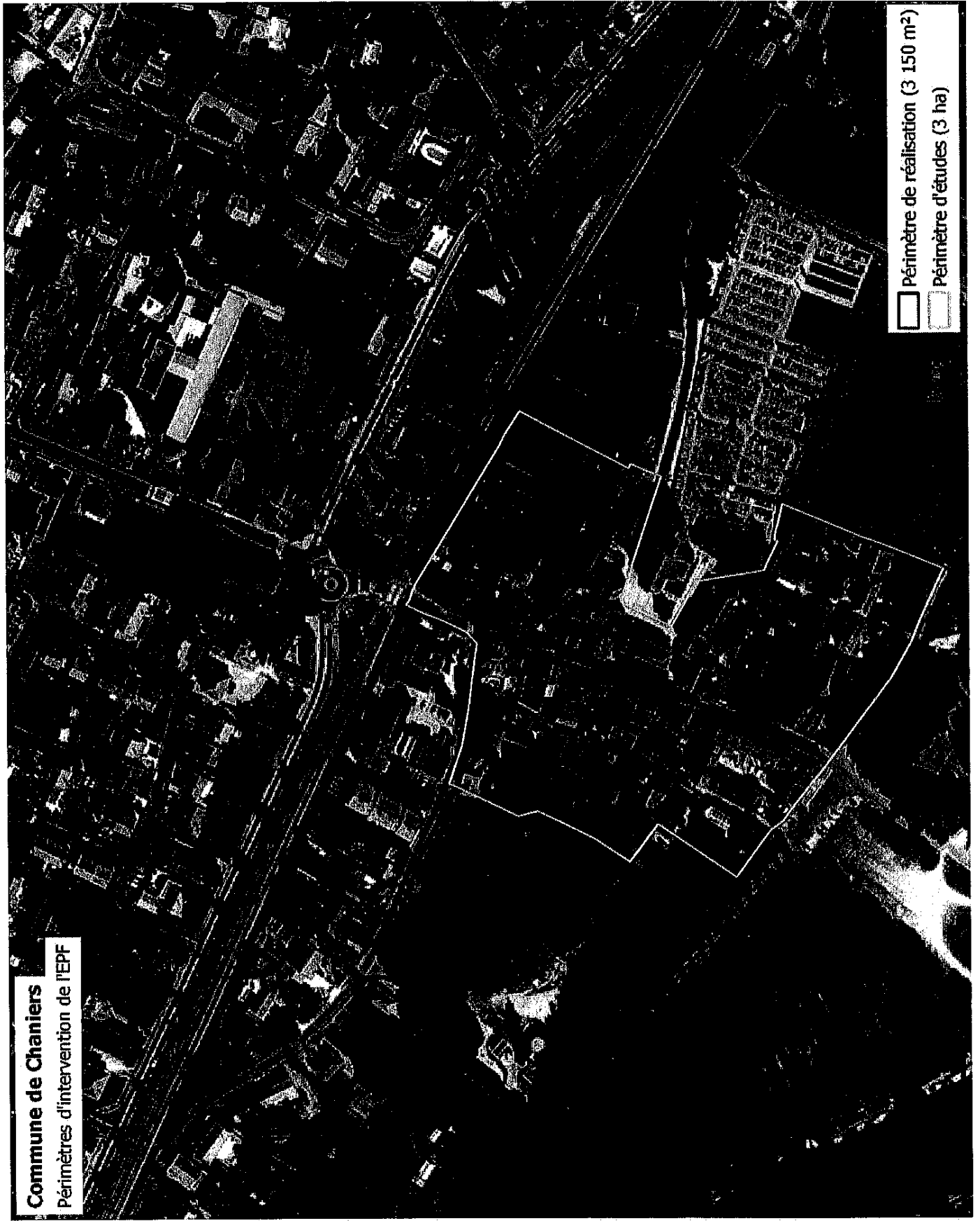
Avenant n°1 Convention opérationnelle EPF - CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Juin 2015



  
Philippe GRALL  
Directeur général

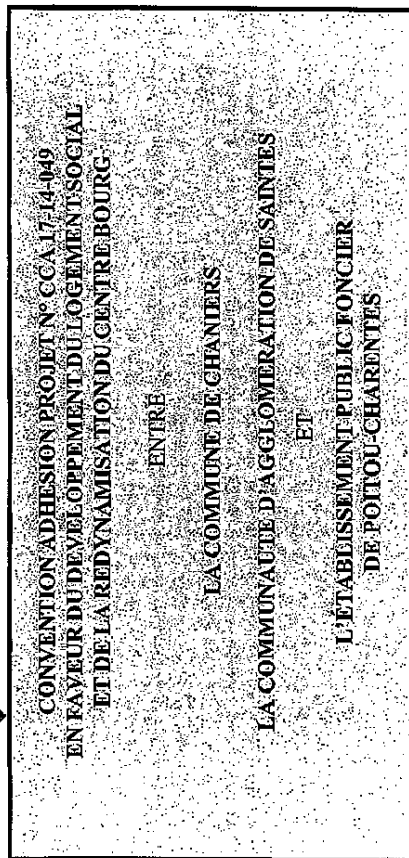
PG

PG



□ Périmètre de réalisation (3 150 m<sup>2</sup>)  
□ Périmètre d'études (3 ha)

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



Entre

La Commune de CHANIERES, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIERES – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14 Avril 2015, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par Monsieur Jean Philippe MACHON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21/11/14 Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représentés par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-126 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

1

## PRÉAMBULE

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

### Le Projet de la Commune :

La commune nouvellement soumise à l'article 55 de la loi SRU en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, ne possède pas 20% de logements sociaux. Elle doit donc conclure du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité. A cette fin, la collectivité a identifié plusieurs fonciers à acquérir en vue d'atteindre ses objectifs.

### La Commune de CHANIERES

Chaniers est située au centre de la Charente Maritime, à l'Est de Saintes et adhérente à l'agglomération de Saintes. Traversée par la RN141 qui relie Cognac à Saintes, la Commune va atteindre en 2015 3 500 habitants. De ce fait, elle sera soumise à l'article 55 de la loi SRU et devra compter 20% de logement social au sein de son parc de résidences principales.

La population de la commune augmente de manière continue de 0,5% par an depuis 1982, elle gagne ainsi 15 à 20 habitants par an en moyenne. Ces dernières années, la Commune connaît une croissance plus soutenue grâce à l'accélération du desserrement de la ville de Saintes et l'installation de ménages actifs. 70% des actifs vivent sur la Commune travaillent en dehors de cette dernière.

Le développement de la Commune s'est d'abord traduit par une urbanisation à proximité de la Charente, en limite de zone inondable, autour de l'église. Par la suite, la voie ferrée Angoulême/Saintes va scinder la commune, le bourg restant d'un côté et la commune se développant par construction de maisons individuelles de l'autre côté. Le développement de la Commune est récent, seul 30% de ses logements datent d'avant 1946. Le parc de logements de la commune est composé à 97% de maisons individuelles de grandes tailles (83% de T4 et +).

Bien qu'elle couvre une surface importante (26,53km<sup>2</sup>), l'urbanisation de la Commune reste principalement localisée à proximité du bourg d'origine. Le secteur du bourg présente encore plusieurs réserves de développement, qu'il s'agisse de terrains en dent creuse ou de logements vacants à reconvertir (92 au total). La municipalité souhaite pouvoir préserver le caractère de son bourg, tout en densifiant les espaces existants afin de continuer à accueillir de la population nouvelle et remplir ses obligations au titre de la loi SRU. La densification du bourg doit aussi permettre de loger les personnes souhaitant se relocaliser à proximité des commerces et services.

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

16

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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, fait en conseil qu'un accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

Convention unitarienne EPF - CHANIERIS n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

3

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 traitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

### CHAPITRE I - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

#### Article 1.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans le déclinisme de la convention cadre n° 17/14-049 signée le 26/01/14 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/02/14 et du conseil d'administration du 23/02/14.

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

Convention unitarienne EPF - CHANIERIS n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

4



- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPFF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce 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'EPFF.  
Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPFF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.  
Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.  
Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPFF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et la CDA 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'EPFF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

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

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

## ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

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

La Collectivité et la CDA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPFF réalisant les études. La Commune a déjà identifié des parcelles mutables sur ce secteur qui peuvent être porteuses d'opérations d'aménagement. Cependant, afin d'étudier la faisabilité des projets, une recherche de foncier complémentaire pourra être menée dans cette phase d'étude.

Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CDA.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire pour déterminer quelles sont les attentes des habitants potentiels en termes de qualité et de prix

- 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.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants

- Projet 1 : « Parcelle AZ. 149 - 151 - 150 - 280 » d'une surface de 404m<sup>2</sup>

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant ou pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :

2014 - 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications. (Ces parcelles se situent dans le périmètre soumis au risque inondation et dans la zone protégée de l'église - Voir note en annexe)

- Projet 2 : « AZ 310 »

Le projet : ce terrain en dent creuse idéalement situé en face de l'école de la commune pourra accueillir une petite opération de logements sociaux en collectif. L'opération comprendra une densité minimale de 40 igs/ha et un taux de logement social ne pouvant être inférieur à 25%.

Calendrier indicatif :

2014 - 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Convention opérationnelle EPF - CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

7

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 euros.

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

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

### ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

#### 4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 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 éteinte au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

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

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

#### 4.2 - Evolution de la convention

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

8

#### 4.3 - Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

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

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet ainsi 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 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 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 2. – 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.

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

Convention opérationnelle EPF – CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

11

cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **10.1 – Naissance et gestion des biens acquis**

Convention opérationnelle EPF – CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa

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

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

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

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

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

L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

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

##### Gestion des locations et occupations

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

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des 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 :

réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.  
Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

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

### 10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12.1 – Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de références, 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 PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-30 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, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<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 vente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ◆ le **montant des travaux** éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ◆ la **contribution aux frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
  - ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- + le **montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière**<sup>(3)</sup>

Convention opérationnelle EPF - CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

17

pg-

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens reversés 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 respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

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

Convention opérationnelle EPF - CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

18

pg

Fait à Chaniers, le 24 Avril 2015 en 4 exemplaires originaux

## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

### ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

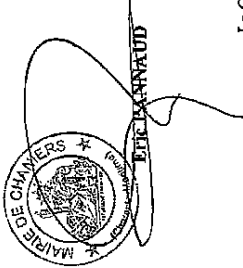
En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

### ARTICLE 15. - CONVENTIEUX

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.

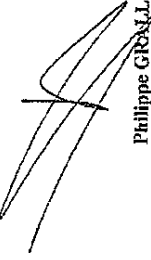
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

La Commune de  
CHANIERES  
représentée par son Maire,



ERIC RENAUD

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



Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président



Jean Philippe MACHON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/119 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention  
du 8 décembre 2014.



~~Philippe GRALL~~  
Directeur général



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-027

B 2017-30 Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-30

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention adhésion-projet n° 17-15-022, signée le 10 avril 2015 entre la Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-15-022 entre la Communes de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-022 en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte, la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-022 entre la Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 10 août 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

**-Signature initiale :** 10 août 2015

**-Durée :** 10 août 2018

**-Montant maximal :** 200 000,00 €

La Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 10 août 2015, une convention adhésion projet pour la maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles.

Le projet de la Commune consistait alors à intervenir sur une vaste dent creuse le long de la RD 150 pour le développement d'un pôle de services et la production de logements à coûts maîtrisés.

Cette parcelle, cadastrée AN n°384p d'une surface de 16 137 m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'une étude de faisabilité, mais la constructibilité du site est contrainte par le passage d'une ligne haute tension. Selon cette étude, la charge foncière admissible pour l'acquisition de cette emprise foncière serait autour de 150 000€. Les négociations se poursuivent avec le propriétaire et pourraient aboutir à un accord à un montant légèrement supérieur à 150 000€.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 200 000 €. Ainsi, afin de tenir compte du coup de l'étude menée et du prix d'acquisition du foncier, il convient, à travers cet avenant, de modifier l'engagement financier.

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

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

**-Montant :** 250 000,00 €

**-Durée :** inchangée

**-Périmètres :** inchangés



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-15-022  
MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'EMPLOI ET DU  
DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE FONTCOUVERTE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Fontcouverte**, dont le siège est situé – Mairie – 12 place de l'Eglise 17 100 FONTCOUVERTE – représentée par son maire, Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date....., Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**et**

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

**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 « **l'EPF** »

**d'autre part,**

# PRÉAMBULE

La Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 10 août 2015, une convention adhésion projet pour la maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles.

Le projet de la Commune consistait alors à intervenir sur une vaste dent creuse le long de la RD 150 pour le développement d'un pôle de services et la production de logements à coûts maîtrisés.

Cette parcelle, cadastrée AN n°384p d'une surface de 16 137 m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'une étude de faisabilité, mais la constructibilité du site est contrainte par le passage d'une ligne haute tension. Selon cette étude, la charge foncière admissible pour l'acquisition de cette emprise foncière serait autour de 150 000€. Les négociations se poursuivent avec le propriétaire et pourraient aboutir à un accord à un montant légèrement supérieur à 150 000€.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 200 000 €. Ainsi, afin de tenir compte du coup de l'étude menée et du prix d'acquisition du foncier, il convient, à travers cet 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 250 000 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.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 15 – 022 demeurent inchangées.

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

La Commune de Fontcouverte  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération de Saintes  
Représentée par son Vice-Président,

**Jean-Claude CLASSIQUE**

**XX XX**

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

**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention adhésion projet n° CCA 17 – 15 – 022

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





CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-15-022  
MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'EMPLOI ET DU  
DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES  
ENTRE  
LA COMMUNE DE FONTCOUVERTE  
ET  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Entre  
La Commune de Fontcouverte, dont le siège est situé – Mairie – 12 place de l'Eglise 17 100 FONTCOUVERTE – représentée par son maire, Monsieur Jean-Philippe CHAUBOUSSIER, Maire, autorisés à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date..... du 08 AVRIL 2015  
Ci-après dénommés « la Collectivité » ;

et  
d'une part,  
La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par Monsieur Jean Philippe MACHON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ..... 15. DEC. 2014.....  
Ci-après dénommée « CDA » ;

et  
L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Cornétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 PONTIERS 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 2015-54 en date du 16 juin 2015,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

Le Projet de la Commune :

- Maîtriser un espace situé dans la centralité, tel que défini dans le PADD comme pôle tertiaire de services, pour créer une zone de service de proximité et d'habitation.
- Proposer une offre en commerces et services de proximité, en complémentarité de celle existante mais orientée avant tout vers les Fontcouvertois
- Développer l'offre de service commerciale
- Renforcer la cohésion sociale
- Favoriser l'accès aux primo-accédants par la production de logement à coût maîtrisé

La Commune de Fontcouverte

La commune de Fontcouverte s'étend sur 1 158 hectares. La population totale au 1<sup>er</sup> janvier 2015 s'élève à 2410 habitants. Commune résidentielle de la première couronne péri-urbaine de Saintes, elle se situe dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Saintes et fait partie de l'Unité Urbaine de Saintes.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, validé le 19 juin 2013, a déterminé trois centralités. La zone concernée par la parcelle cadastrée section AN n° 384p, lieu-dit « La Mare », se situe dans la centralité à vocation mixte : habitat et services.

De par sa position stratégique (axe de la RD 150) cette centralité représente un axe privilégié pour les installations d'activité et de services. C'est la porte d'entrée sur Saintes, mais orientée avant tout vers les Fontcouvertois.

L'aménagement du nouveau carrefour giratoire constitue une opportunité pour proposer une offre commerciale de service de proximité, en complémentarité de celle existante sur l'agglomération.

Les objectifs conjoints du Programme Local de l'Habitat (CDA de Saintes) et du Plan Local d'Urbanisme de Fontcouverte permettent la construction de 156 logements sur 10 ans.

La parcelle AN 384p, dans sa totalité peut conjuguer la densification en matière de logements accessibles aux primo-accédants, et l'accès à une offre de service à proximité de la RD 150. Cette offre de service est demandée par la population.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, une Opération d'Aménagement et de Programmation est fixée sur une partie de cette parcelle.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement et 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 rénovation foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de 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'équipement et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPFCI 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 Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

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

### CHAPITRE I. – CADRE 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'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement 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 percevait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

## ARTICLE 1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 17-15-022 signée le 9 février 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 décembre 2014 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des complémentarités respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales).

Afin de pouvoir influer 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 rétablir le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des centres de bourgs en réduisant la vacance, en aménageant 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 parcs 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. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

### Sans objet

Ce périmètre un peu plus large que le périmètre d'intervention permet d'envisager des acquisitions foncières complémentaires en urgence en fonction du besoin identifié et permettra d'envisager selon l'avancée des négociations, une procédure d'expropriation appuyée sur une déclaration d'utilité publique. Dans le cadre d'une DUP, des études devront être réalisées au préalable.

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

Convention opérationnelle EPF - FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

5

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire

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

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concernent 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 sorte, 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.

La Collectivité et la CDA 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 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.

Projet L : Parcelle AN 384p

Le projet consiste en l'acquisition de l'ensemble de la parcelle pour le développement d'un pôle de service et la production de logements à coûts maîtrisés.

Les fonciers acquis par l'EPF seront revendus à la commune ou à un opérateur, qui réalisera le projet. Une étude visant à affiner le projet et à en définir la faisabilité technique et opérationnelle devra être réalisée.

Convention opérationnelle EPF - FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

6

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.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants

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

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

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

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

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

##### 4.1 – Durée de la convention

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

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

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

##### 4.2 – Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Convention opérationnelle EPF – FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

7

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

#### 4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

#### 4.4 – Bilan annuel de l'intervention

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

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

Dans le cas contraire, 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 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.L. 2014 - 2018.

#### 4.5 – Transmission d'informations

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

Convention opérationnelle EPF – FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

8

La Collectivité et la CDA transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

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

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

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

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

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

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

La Collectivité et l'EPFI signalera 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 reçoivent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

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

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués

Convention opérationnelle EPF - FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

- Denis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

### ARTICLE 7. — LES ETUDES PRELIMINAIRES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

## CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

### ARTICLE 8. — L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par Franco-Domaine en 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 - FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

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

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

11

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, interventions sur le bien....

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

L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

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

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

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

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

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des 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 tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les

Convention opérationnelle EPF – FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

12

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

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

#### 10.2. - ASSURANCE

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

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 de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aboutiront à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

• Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

#### 10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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 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 PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA- 2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ 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, dit bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - Impôts et taxes
    - assurances, .....
- ♦ le montant de l'actualisation au net 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.

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 CESSIION 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'acien de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le hancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.  
Il assistera la collectivité à chaque 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.

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 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.



## CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

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

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

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de 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. – 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 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.

Convention opérationnelle EPF – FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

18

*(3) La copie de gestion rattrape 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 vente.

*Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites de périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la 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 foncière 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 tourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022  
Juin 2015

17

Fait à **Poitiers**....., le .....**10 Juin 2015**..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Fontcouverte

représenté par son Maire,

**Jean Claude BISSIQUÉ**

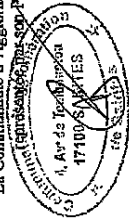
L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général,

**Philippe CARALLI**

La Communauté d'Agglomération de Saintes

représenté par son Président



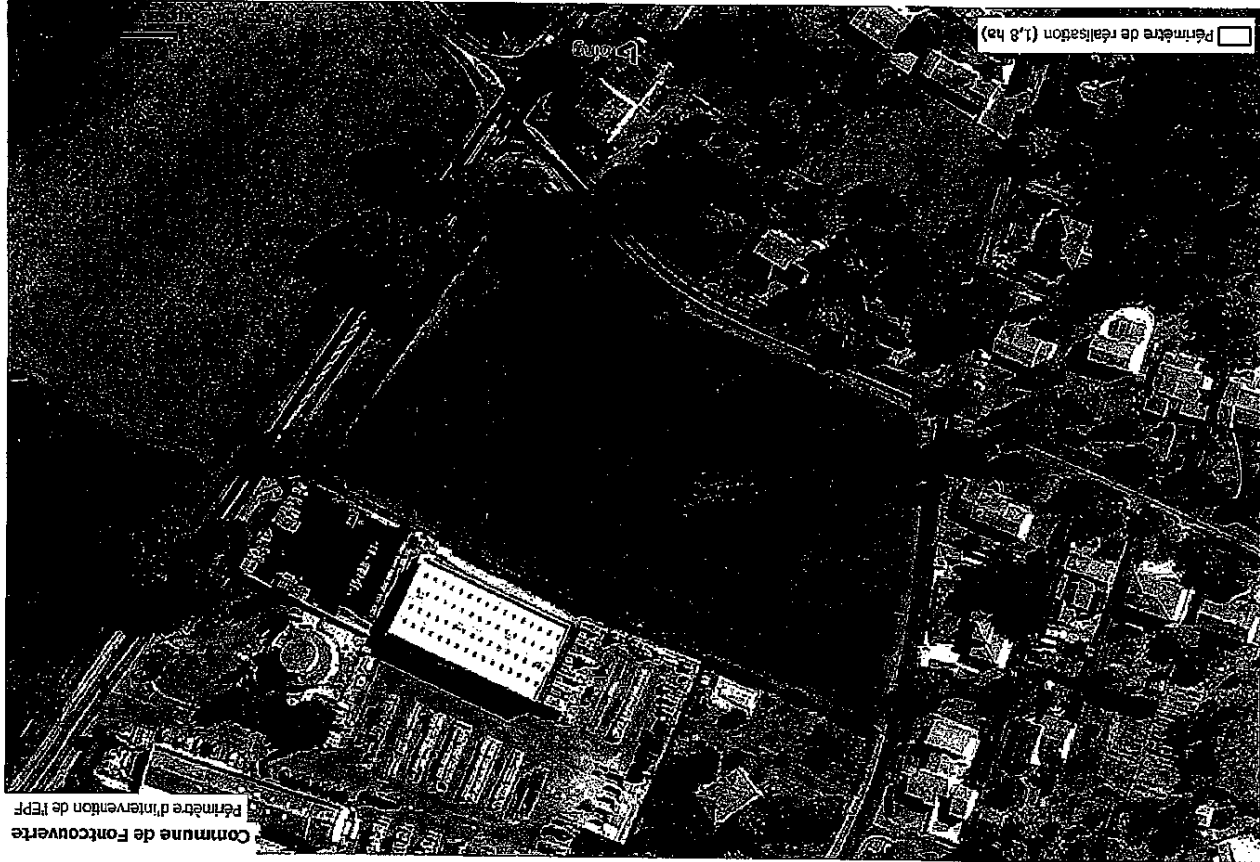
**Jean Philippe MACHON**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2015/85 en date du 16 juin 2015.

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

Convention opérationnelle EPF - FONTCOUVERTE n° CCA 17-15-022,  
Juin 2015

| 19 |



**Philippe CARALLI**  
Directeur Général

**Commune de Fontcouverte**  
Périmètre d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (1,8 ha)

~~Philippe GRALL~~  
Directeur général

**CONVENTION CADRE N° 17 - 14 - 009  
RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU PPI SUR LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE  
SAINTES**

**ET**

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

**ENTRE**

La Communauté d'Agglomération de SAINTES, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4, avenue de Tombouctou - 17 100 SAINTES, représentée par, son Président, Monsieur Jean Philippe MACHON, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014, Ci-après dénommée « la CDA » ;

D'une part

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-69 du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions conclues avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale.

La CDA et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur du développement économique et du développement de l'offre de logements abordables permettant la requalification des centre-villes et centre-bourg.

### L'objet de la convention :

- *Requalifier les centres bourgs et centre ville à travers la reconquête des logements vacants, le soutien aux commerces de proximité et la production de logements abordables*
- *Conforter et Rééquilibrer le développement en faveur des polarités existantes*
- *Lutter contre l'étalement urbain*

Ce partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales). Chaque niveau possède des problématiques et des enjeux propres :

- Les pôles saintais : pôle structurant avec une volonté de réorganiser l'effort autour des projets de renouvellement urbain afin de renforcer le poids de ce pôle dans le territoire
- Les pôles d'équilibre : portent à leur niveau la structuration et l'organisation du territoire à travers un objectif de développement démographique fort, le développement d'une offre de services et une limitation des déplacements.
- Les pôles de proximité : participent au maillage et à l'irrigation du territoire à travers un développement résidentiel modéré en rapport avec l'objectif de polariser les communes limitrophes
- Les communes rurales ont vocation à maintenir leur poids de population à travers une optimisation du tissu bâti et la maîtrise du développement

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit d'instaurer une dynamique de reconquête des bourgs ruraux de l'Agglomération de Saintes et de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles qui participent à la résilience économique et à la qualité de vie de ce territoire. Dans ce sens et afin d'accompagner la CDA dans l'application de son SCOT, ce partenariat prendra la forme d'une étude de gisements fonciers permettant d'identifier et de qualifier les fonciers à reconvenir au sein des espaces urbains déjà constitués des bourgs de la CDA. L'identification du foncier mutable au sein même des bourgs est une première étape vers une rationalisation de la consommation foncière. Dans un second temps, dans un objectif de rééquilibrage du développement vers les centralités existantes de différentes échelles, de production de logements abordables et de soutien aux communes de proximité, ce partenariat prendra la forme d'une étude identifiant les conditions de réinvestissement du bâti existant (études de besoins, de marchés du logement et des commerces) et la stratégie foncière à adopter pour favoriser la sortie de projets vertueux et économiquement viables.

## La Communauté d'Agglomération de SAINTES

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de plusieurs communautés de communes et l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 61 000 habitants. Située au cœur de l'arc atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A837 et 2X2 voies, lignes ferroviaires) et joue un rôle de carrefour au sein de l'Ouest du pays.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la CDA subit depuis plusieurs années une croissance démographique soutenue. Cette croissance s'effectue de manière croissante de la ville centre vers les communes périphériques mieux dotées en foncier disponible et proposant des conditions d'accès plus favorables. Ainsi, le développement de ville centre est limité fortement par la périurbanisation. Conséquence de ce desserrement Saintes connaît une hausse importante du nombre de logements vacants dans le centre-ville, une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population du au départ des jeunes ménages actifs vers les communes périurbaines. Cependant Saintes reste le pôle central de l'agglomération que ce soit en termes d'emploi, de services à la population et de logements sociaux et est réaffirmé comme tel dans le SCOT. Cette dernière en supporte les charges. Ce phénomène d'étalement urbain induit un effet négatif sur les communes périurbaines qui ont parfois des difficultés à maintenir l'afflux de population et à adapter leurs équipements. Par ailleurs, cette arrivée de population se traduit par un délaissement des petits centres bourgs ruraux au profit de lotissements pavillonnaires consommateurs d'espaces et coûteux en termes de gestion.

Afin de pouvoir influencer sur cette dynamique un PLH à l'échelle de l'Agglomération et un SCOT à l'échelle du Pays de Saintonge Romane sont en cours de finalisation. Ils fixent notamment pour objectifs :

- Le rééquilibrage des dynamiques afin de permettre aux pôles identifiés de trouver ou retrouver leur leur rôle dans le territoire
- Le rééquilibrage du développement propre à chaque polarité avec la reconquête des centres villes et des centres bourgs
- L'organisation de l'effort de construction pour permettre une gestion maîtrisée des mouvements démographiques
- La maîtrise de l'étalement urbain et le passage d'une logique de développement subi à maîtrisé.
- La limitation de la consommation d'espaces
- La mobilisation et la valorisation du parc de logements existants

Dans cette optique et afin de pouvoir continuer à accueillir une population nouvelle en veillant à l'équilibre des territoires tout en répondant notamment aux tendances du desserrement, le PLH et le SCOT prévoient la production de près de 5000 logements sur les 10 prochaines années. Cette production sera accompagnée d'une diminution de surfaces consommées avec des densités élevées au regard des pratiques précédentes (15 à 25 logements par ha) et un minimum de 30% de logements dans le tissu urbain existant. Ces objectifs seront couplés à un renforcement de la production de logement social (23 des habitants de la CDA sont éligibles), une diversification des formes urbaines etc...

Concernant le développement économique, la CDA souhaite pouvoir renforcer ses atouts, notamment sa situation de carrefour géographique et de pôle régional. Pour ce faire, l'Agglomération devra influencer sur le développement de l'économie résidentielle et soutenir l'économie productive en renforçant l'offre immobilière et foncière. Dans cet optique le SCOT et le schéma de développement économique de la CDA prévoit de :

- requinifier des parcs existants pour le développement d'une offre nouvelle de qualité
- recalibrer les besoins au regard des objectifs et des capacités du tissu existant notamment en privilégiant les produits immobiliers tertiaires intégrés au tissu urbain repensés les vocations des parcs au travers de la typologie des espaces proposés

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- améliorer le 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 mixation 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 contamination 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 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 la CDA afin d'auréoler 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.

La CDA informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire, notamment sur les évolutions du SCOT qui la concerne.

#### ARTICLE 5. — LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la CDA comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la CDA.

A cet effet, dans le prolongement des études menées dans le cadre de l'élaboration du SCOT, la CDA, ou ses communes membres à travers elle, pourra solliciter l'EPF pour aider à la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la CDA, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la CDA.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la CDA sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la CDA, et les communes membres, le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation qu'à travers des conventions opérationnelles et si la CDA a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

A cette fin l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal en termes de développement économique
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

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

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

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études 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.

Convention Cadre EPF/CDA n° CC - 17 - 14 - 009  
Décembre 2014

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 mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra plus sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la CDA grâce à une 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, OBJET DE LA CONVENTION

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

- Favoriser un renouvellement urbain et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des centres de bourgs en réduisant la vacance, en aménageant l'habitat privé existant
- Optimiser le foncier existant au sein des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain en densifiant les nouveaux espaces ouverts
- Stimuler une offre de logements enclavée et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière d'anticipation
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la CDA, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

#### ARTICLE 2. — Critères d'intervention de l'EPF

Pour les projets à dominante rurale :

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF.

Convention Cadre EPF/CDA n° CC - 17 - 14 - 009

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 d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à l'EPCI tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La CDA communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La CDA pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La CDA pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La CDA a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non converti par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la CDA, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer au son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### ARTICLE 6. — L'INTERVENTION FONCIERE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la CDA s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3

Si une commune membre de la CDA est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure défini à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à l'EPCI.

#### ARTICLE 7. — LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre,

- La CDA mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage
- La CDA sera conviée à toute réunion de pilotage
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la CDA pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de l'EPCI

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

#### ARTICLE 8. — DUREE – 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'à l'échéance du PPF actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018.

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. A partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### ARTICLE 9. — CONTENTIEUX

A 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.

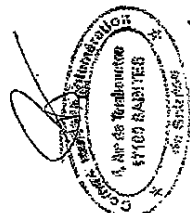
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

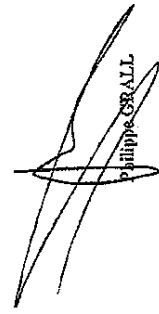
Fait à ~~.....~~, le 26/11/15, en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
de SAINTES  
représentée par son Président,

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

Jean Philippe MACHON



  
Philippe SRAILL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/78 en date du 08 décembre 2014.



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-028

B 2017-31 Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour  
le développement de l'offre de logement et en maîtrise  
économique entre la commune de Lagord, la communauté  
d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-31

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l'offre de logement et en maîtrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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°17-09-001, signée le 5 novembre 2009, entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n° 17-15-023, signée le 30 juin 2015, entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-15-023 entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- 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**

ETSPUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-06-07-028 - B 2017-31 Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l'offre de logement et en maîtrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-023 pour le développement de l'offre de logement et en maîtrise économique entre la commune de Lagord, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-023 entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 30 juin 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

**-Signature initiale :** 30 juin 2015

**-Durée :** 30 juin 2021

**-Montant maximal :** 3 000 000,00 €

La commune de Lagord a conclu le 30 juin 2015 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en matière économique. En effet, la Commune a souhaité engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Plusieurs emprises foncières ont été identifiées par la commune dans le cadre de cette convention pouvant permettre la réalisation d'opérations de logements et donc la réalisation des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

La zone d'activité des Greffières est inscrite en périmètre d'études au sein de la convention opérationnelle. Une réflexion est en effet actuellement engagée sur le devenir de cette zone dans le cadre de l'élaboration du PLUI à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. Celle-ci présente des enjeux conséquents de reconversion urbaine pour deux principales raisons :

- La proximité immédiate entre la zone des Greffières et le Parc Atlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avec notamment l'implantation récente du siège du Crédit Agricole Charente-Maritime Deux-Sèvres, séparées uniquement par la rue François Hennebique
- La zone d'activité des Greffières et le parc Atlantech sont localisés au centre de la commune de Lagord entre le centre-ville et ses quartiers périphériques à l'Ouest et une vaste zone d'habitat pavillonnaire à l'Est. La liaison viaire entre ces deux zones est assurée par la rue François Hennebique localisée entre ces deux zones qui présente à ce titre des enjeux importants de requalification.

Ainsi, la requalification résidentielle de la rue François Hennebique et des emprises à vocation économique qui l'entoure constitue un enjeu conséquent à l'échelle communale et à l'échelle de l'agglomération.

La commune de Lagord a récemment fait part à l'EPF d'une opportunité d'acquisition d'une propriété située au sud de la zone des Greffières, au niveau de la rue François Hennebique. Cette opportunité foncière révèle un enjeu plus global de densification à vocation résidentielle de la rue François Hennebique par la mutation à terme des emprises à vocation économique établies au sud de la zone des Greffières, au niveau de la rue François Hennebique.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification des périmètres d'intervention**

**-Montant : inchangé**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres :**

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

- **Projet : Résidentialisation de la partie Sud de la zone d'activité des Greffières au niveau de la rue François Hennebique**

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (page 2).

Projet : reconversion des emprises foncières à vocation économique localisées sur la partie Sud de la zone d'activité des Greffières à l'échelle communale par des opérations d'habitat en renouvellement urbain intégrant une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux. Il conviendra pour cela de modifier réglementairement le zonage du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets d'habitats sur ces emprises.

Il est également pris acte que le secteur de Puy Mou situé en périmètre de veille de la présente convention, remplit les conditions des projets urbains dont la compétence revient à la CdA de La Rochelle suite à la délibération du conseil communautaire de la CdA de La Rochelle du 22 septembre 2016.

- **Opération en renouvellement urbain sur une propriété à vocation économique - Site Zone d'activité des Greffières**

La commune souhaite engager une dynamique de résidentialisation de la rue François Hennebique et souhaite pour cela, maîtriser une propriété à vocation économique actuellement en vente, d'une surface d'environ 5600 m<sup>2</sup> sur laquelle une opération de logements pourrait être réalisée à terme.

Les autres dispositions de la convention CCA 17 – 15 – 023 demeurent inchangées.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-023  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE  
LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET D'ACTION FONCIERE EN MATIERE  
ECONOMIQUE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LAGORD**

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

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Lagord**, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par son maire, Monsieur Antoine GRAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... 2017,  
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 ..... 2017,

Ci-après dénommée « **la CdA** » ;

**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 « **l'EPF** »

**d'autre part,**



**Commune de Lagord**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètre d'études (201 ha)
- Périmètre de réalisation (0,7 ha)
- Périmètre de veille (22,6 ha)

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF – Lagord – CdA La Rochelle n° 17-15-023  
 Mai 2017

## 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 Lagord a conclu le 30 juin 2015 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en matière économique. En effet, la Commune a souhaité engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire ++ logements sociaux sur le triennal 2014-2016 et a aujourd'hui un taux de 7.78 % de LLS.

Plusieurs emprises foncières ont été identifiées par la commune dans le cadre de cette convention pouvant permettre la réalisation d'opérations de logements et donc la réalisation des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

La zone d'activité des Greffières est inscrite en périmètre d'études au sein de la convention opérationnelle. Une réflexion est en effet actuellement engagée sur le devenir de cette zone dans le cadre de l'élaboration du PLUI à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. Celle-ci présente des enjeux conséquents de requalification urbaine, voire de mutation, pour deux principales raisons :

- La proximité immédiate entre la zone des Greffières et le Parc Atlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avec notamment l'implantation récente du siège du Crédit Agricole Charente-Maritime Deux-Sèvres, séparés uniquement par la rue François Hennebique
- Avec son front bâti bordant la rue Hennebique, cette zone des Greffières a la capacité de renforcer et qualifier le rôle structurant de liaison est-ouest de cette voie en particulier dans sa capacité à mieux reconnecter le quartier du Lignon, aujourd'hui quelque peu isolé, au reste de la commune.

Ainsi, la requalification résidentielle de la rue François Hennebique et des emprises à vocation économique qui l'entoure constitue un enjeu conséquent à l'échelle communale et à l'échelle de l'agglomération.

La commune de Lagord a récemment fait part à l'EPF d'une opportunité d'acquisition d'une propriété située au sud de la zone des Greffières, le long de la rue François Hennebique. Cette opportunité foncière révèle un enjeu plus global de densification à vocation résidentielle de la rue François Hennebique par la mutation à terme des emprises à vocation économique établies au sud de la zone des Greffières, au niveau de la rue François Hennebique.

Ainsi, compte tenu de ce projet communal et de cette opportunité d'acquisition, il convient de modifier l'article 2 de la convention opérationnelle relatif aux périmètres d'intervention de la convention.

Enfin, si l'EPF prend acte du transfert de compétence du projet du Puy Mou entre la commune et la CDA en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 22 septembre 2016, le secteur étant classé en zone agricole ne donne pas lieu à une évolution de la convention.

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

### ARTICLE 1. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

*Les articles 2.2 et 2.3 de la convention initiale sont modifiés comme suit afin d'intégrer au périmètre de convention les sites indiqués ci-dessous :*

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

- **Projet : Résidentialisation de la partie Sud de la zone d'activité des Greffières au niveau de la rue François Hennebique**

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle EPF – Lagord – CdA La Rochelle n° 17-15-023  
Mai 2017



Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (page 2).

Projet : reconversion des emprises foncières à vocation économique localisées sur la partie Sud de la zone d'activité des Greffières à l'échelle communale par des opérations d'habitat en renouvellement urbain intégrant une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux. Il conviendra pour cela de modifier réglementairement le zonage du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets d'habitats sur ces emprises.

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

- **Opération en renouvellement urbain sur une propriété à vocation économique - Site Zone d'activité des Greffières**

La commune souhaite engager une dynamique de résidentialisation de la rue François Hennebique et souhaite pour cela, maîtriser une propriété à vocation économique actuellement en vente, d'une surface d'environ 5600 m<sup>2</sup> sur laquelle une opération de logements pourrait être réalisée à terme.

Les autres dispositions de la convention CCA 17 – 15 – 023 demeurent inchangées.

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

La Commune de  
Lagord  
représentée par son Maire,

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

**Antoine GRAU**

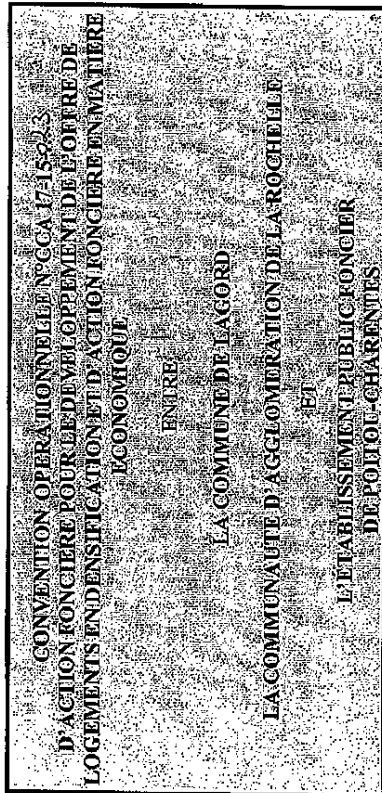
**Philippe GRALL**

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 .....

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Entre

La Commune de Lagord, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par son maire, Monsieur Antoine GRAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 avril 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 POUTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 28 mai 2015, Ci-après dénommée « Cda » ;

Ci-après dénommée « la communauté d'agglomérations » ;

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 Cornétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POUILLEY Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALIN, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA.10.X.55 en date du 16 juin 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

AR CR

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CGA La Rochelle n° 17-15-023  
Juin 2015

PRÉAMBULE

La commune de Lagord fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle 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 communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle désigne les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de Lagord

Située dans le département de Charentes Maritimes, Lagord est une commune qui comptait 7243 habitants au dernier recensement de 2013. L'imitrophe de la ville de La Rochelle, Lagord connaît une croissance démographique particulièrement marquée ces dernières années (+3,5%/an entre 2006 et 2011). Cette attractivité résidentielle résulte essentiellement de la position géographique privilégiée de la commune à proximité du littoral et d'une agglomération d'envasure : La Rochelle.

Avec un solde naturel très négatif, qui s'explique en partie par la présence très importante de personnes âgées sur le territoire (les plus de 75 ans représentent plus de 15% de la population communale contre 10,4% à l'échelle communale), la commune ne maintient sa population que grâce à son attractivité résidentielle. A ce titre, dans ses perspectives de développement, la commune de Lagord a la volonté d'accueillir de jeunes ménages et des familles aux profils diversifiés.

Cette attractivité démographique s'est traduite par une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années sur Lagord. Ainsi, 168 logements ont été mis en chantier sur la commune de Lagord entre 2008 et 2012, soit près de 34 logements par an en moyenne. La faible part de logements vacants sur la commune (3,6% du parc en 2011) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

La commune détenait au 1<sup>er</sup> janvier 2013 248 logements locatifs sociaux représentant 7,7% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU. La collectivité amorce cependant un rattrapage ces dernières années dans la production de logements locatifs sociaux. Ainsi, 64 logements locatifs sociaux ont été construits sur la commune entre 2009 et 2013.

La commune de Lagord est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 28 avril 2011) dont les principales orientations sont :

- Viser à une consommation raisonnée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en localisant au moins 30 % du développement urbain attendu d'ici 2020, s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des quelques 6 600 hectares des espaces urbains existants en 2010, et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine,
- Maitriser le développement des extensions urbaines et localiser celles-ci en continuité des bourgs et villages existants et à proximité des axes de réseau de transport collectif;
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 40% des logements qui seront produits entre 2010 et 2020 soient des logements sociaux.

La commune de Lagord est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui lui impose a minima 25% de logements locatifs sociaux. Or, la collectivité compte aujourd'hui seulement 7% de logements locatifs sociaux dans son parc de logements. Cette situation résulte notamment du fait que la commune est contrainte dans ses perspectives de développement par son Plan d'Occupation des Soils.

AR CR

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CGA La Rochelle n° 17-15-023  
Juin 2015

## Le Projet de la Commune :

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extensive.

Elle souhaite l'assistance de l'EPF pour l'engagement d'une stratégie foncière et son application sur le court, moyen, et long terme.

Projets de logements en dents creuses : plusieurs dents creuses ont été identifiées par la commune, permettant la réalisation d'opérations de logements et donc la réalisation des obligations au titre de l'article 53 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

Site « nouvelle centralité Secteur Nord Ouest » et logements denses : La commune souhaite dans le cadre de sa démarche globale de développement obtenir la maîtrise foncière de cette zone et structurer à sa limite une centralité. Compte-tenu de la qualité des projets présentés par ailleurs, la convention propose l'intervention de l'EPF en zone de veille. Le programme présente un objectif de densification de 30 logements/m²a minima, avec, pour tout programme supérieur à 9 logements, 40% de logements sociaux.

Site « foncier économique en mutation » : suite à l'observation de plusieurs transactions sur lesquelles la Commune n'a pas été en capacité d'intervenir malgré la commercialité des emprises et la nécessité d'une cohérence dans la structuration de la zone située en continuité directe de la zone Atlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Elle souhaite donc une observation des transactions et une intervention, dans le cadre d'une stratégie foncière globale.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2009, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPFC, 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'EPFC, 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 autorisation 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'EPFC :

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CUA La Rochelle n° 17-15-  
Juin 2015

3

4

- ◆ soutenir le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activités, d'équipements et de recherche ;
- ◆ favoriser l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPFC qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- ◆ conforter la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPFC 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 ;
- ◆ 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 naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFC 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'EPFC, 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 traduisent une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivent les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier de retraitement de bâtiment ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

### CHAPITRE I. CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

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

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CUA et l'EPFC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité, LA CUA et l'EPFC 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'intervention de l'EPFC et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFC seront restitués 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 (antiabie, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CUA La Rochelle n° 17-15-  
Juin 2015

3

4

- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions affectées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

#### Article 1.3. – Rappel de la convention cadre habitat

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-09-001 signée le 5 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 29 septembre 2009, prorogée par délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Compte tenu de l'élaboration en cours du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUI) et de la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH), d'une part, du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 de l'EPF, d'autre part, il est convenu entre la Cda et l'EPF que cette convention, prorogée jusqu'au 30 juin 2015, fera l'objet d'un renouvellement prenant en compte les axes forts des politiques publiques portées par chacun des établissements publics.

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 au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

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 ambivalente et volontariste.

Cda s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

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 accordés 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 premières 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).

Convention opérationnelle EPF – Lagord – Cda La Rochelle n° 17-15-...  
 Juin 2015

AR  
 CP  
 PG

Convention opérationnelle EPF – Lagord – Cda La Rochelle n° 17-15-...  
 Juin 2015

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 sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accèsion abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni par privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
  - définir et assoir 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 des réflexions en cours sur la future 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 d'études et de veille 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 ;

#### 1.2. – Résiliation de la convention opérationnelle temporaire préalable à la présente convention générale

Par la présente, l'EPF et la collectivité résilient d'un commun accord la convention opérationnelle temporaire préalable à la présente convention opérationnelle. L'ensemble des engagements juridiques et financiers au titre de la convention temporaire sont transférés sur la présente convention.

CP  
 AR  
 PG

## ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond aux zones teintées en jaune sur la carte en annexe.

- Ensemble de la zone urbaine située à l'ouest de l'avenue du 8 MAI et le Nord de la Rocade.

Projet : Connaissance et veille foncière en vue de la structuration efficace du tissu urbain, et de la réalisation d'opérations de construction de logements, dans le cadre du développement du territoire.

Les biens qui pourraient être acquis seront préférentiellement libres de toute occupation. Les opportunités concerneront préférentiellement des emprises de grande taille autonomes pour la réalisation d'une opération. Exceptionnellement, une intervention pourra avoir lieu sur des parcelles plus limitées dans la mesure où un projet d'aménagement à une échelle plus large serait en phase de définition et où tous les moyens d'acquisition pourraient ultérieurement être engagés.

Il n'est pas prévu d'études générales avant engagement de la démarche d'étude et de veille. Une étude de type gisements pourra cependant être menée en tant que de besoin.

- Amorce du Parc Bas Carbone coté Lignon.

Projet : Action et veille foncière en vue de permettre une meilleure intégration du Parc Bas Carbone depuis la Rocade et le quartier du Lignon. Cet espace pourrait être destiné à la création d'espaces verts de détente et à de nouvelles circulations douces.

Les biens qui pourraient être acquis seront préférentiellement libres de toute occupation. Les opportunités concerneront préférentiellement des emprises de grande taille autonomes pour la réalisation d'une opération.

Il n'est pas prévu d'études générales avant engagement de la démarche de veille. Une étude de type gisements pourra cependant être menée en tant que de besoin.

- Site de l'espace commercial Casino

Site : parcelles AH n°300-301-302-303-304-305

Projet : maintien et adaptation de la structure commerciale actuelle, ou le cas échéant création d'une opération mixte de logements-commerces avec au moins 40% de logements sociaux.

Ce site, intégré dans le premier site du périmètre d'études, est précisé du fait du caractère particulier du foncier commercial.

Une attention particulière sera apportée au maintien en continu, de l'activité commerciale.

Sur ce site, l'EPF pourra exceptionnellement se porter acquéreur de biens occupés. Il mettra dans ce cas le bien à disposition à la commune, et celle-ci assurera les obligations du propriétaire notamment au titre de l'article 606 du Code Civil (grosses réparations), sauf dispositions contractuelles incluses dans les baux. La commune sera l'unique interlocuteur du locataire et des sous-locataires, et pourra exceptionnellement, nonobstant les dispositions de l'article 10 de la convention, accorder de nouveaux baux (préférentiellement précaires) et en percevoir le loyer. L'EPF pourra l'assister sur la question des baux commerciaux.

Si le bien devient libre, il pourra être démolé et/ou cédé à un opérateur ou à la commune pour la réalisation d'une opération.

Si le bien est occupé à l'issue du partage, la commune reprendra les baux en cours.

- Projet : zone économique en transition « Les Greffières »

Site : Zone économique située au centre de la commune

Projet : Action et veille foncières en vue de la structuration efficace de la zone économique, et de la réalisation d'opérations à but économique dans le cadre de la stratégie de développement.

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CMA La Rochelle n° 17-15-  
Juin 2015

AF CP  
RG

Sur ce périmètre, la CDA s'engage aux côtés de la commune de LAGORD et dans le cadre du PLUJ en cours d'élaboration, dans une démarche d'études, principalement de gisements fonciers, nécessaires à la cohérence de l'intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 5 à 7) pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF s'engageera 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.

La Collectivité et la communauté d'agglomération possèdent des éléments qui pourront alimenter les études à réaliser.

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, principalement de gisements fonciers, nécessaire à la cohérence de l'intervention foncière de l'EPF

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

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

- Projet « Rue de la BUTTE »

Projets de densification de terrains vierges et fonds de jardin représentant une surface de 6700 m<sup>2</sup>. Ce secteur très intéressant car proche du centre et de du parking relais des Greffières nécessite d'être densifié en terme d'habitat individuel ou collectif.

Les projets respecteront un taux global de 40% de logements sociaux et une densité à minima de 30 logements/ha.

L'intervention foncière ne sera déclenchée que sur des opportunités spécifiques.

- Projet « Rue de PERMITAGE »

Projets de densification d'habitations isolées sur grandes parcelles représentant une surface de

18 800 m<sup>2</sup>

Les projets respecteront un taux global de 40% de logements sociaux et une densité à minima de 30 logements/ha.

Ce secteur très intéressant car proche du centre et de la rochelle nécessite d'être densifié en terme d'habitat individuel ou collectif.

L'intervention foncière ne sera déclenchée que sur des opportunités spécifiques.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CMA La Rochelle n° 17-15-  
Juin 2015

AF CP  
RG

Concernant la gestion des biens, elle souhaite que les décisions stratégiques fassent l'objet d'une réflexion spécifique.

La commune souhaite que les risques de recours ou de difficultés dans la constitution d'opérateurs, notamment de consultations infructueuses puissent faire l'objet d'un examen particulier le cas où ils se présenteraient.

#### 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.

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.

Il est ici expressément indiqué que l'EPF ne pourra engager de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune.

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

##### 4.1 - Durées de la convention

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens exposés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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.

Un comité de pilotage regroupant l'EPFI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF 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'EPF 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 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 financement ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

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

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CDA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

RF  
R6

- **Projet : terrains agricoles situés au Nord-Ouest de la commune**

Ce secteur est inclus dans le périmètre de veille. Il est convenu que l'acquisition sera liée à l'approfondissement de la connaissance des gisements fonciers de la commune, la présente convention permettant la réalisation d'une étude de gisements fonciers et le diagnostic lié au PLU étant par ailleurs en cours. Il est donc convenu que le projet devra être en cohérence avec la stratégie engagée dans le PLU, dans sa composition et son étendue.

La Commune de Lagord est propriétaire de la quasi-totalité des parcelles agricoles situées le long des rues Comtesse de Ségur et Godettes.

Le développement de la commune devant se faire sur ce secteur, la commune souhaite la poursuite d'une dynamique d'acquisition foncière et de maîtrise des prix notamment en raison de l'implantation prochaine du site régional de Crédit Agricole qui va générer des besoins en termes de logements sur la commune de Lagord.

La priorité sera mise sur les parcelles situées entre la rue du Parc et la rue Comtesse de Ségur.

Dans un second temps, l'effort d'acquisition concernera les parcelles situées entre la rue du Parc et le Fief des Jarriss. Ce secteur devant recevoir à terme, de nouveaux équipements à vocation sportifs. Le futur tracé de la ligne SNCF imposant le déplacement du stade du Moulin Benoist.

Projet : réalisation d'opérations de logements d'une densité minimale de 30 logements/ha avec au minimum 40% de logements sociaux.

Sur ces parcelles agricoles, une démarche d'acquisition sera engagée, en amiable et par préemption, sans qu'une procédure coercitive soit favorisée. Il sera tenu compte des références de prix aménageusement créées pour la décision d'engager des acquisitions.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Cela n'empêchera pas la commune d'initier par elle-même des négociations en partenariat avec l'EPF. Il précipitera 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.

Sur ces projets, une étude pré-opérationnelle pourra être réalisée par la ville ou par l'EPF, préalablement ou postérieurement à l'acquisition. Cette étude pourra affiner la programmation affichée dans la présente convention.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF là où il est institué.

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

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

- Site « Quercens de la Flouziers » et toutes les parcelles attenantes : voir carte

Site : ensemble de Parcelles situées en cœur d'îlot : 3000 m²

Projet : Sur l'ensemble de ce périmètre, une opération d'habitat en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation sera réalisée. Conformément à ce qui est prévu dans le PLU de la communauté d'agglomération de La Rochelle, cette opération d'habitat comportera a minima 40% de logements sociaux et respectera une densité minimale de 30 logements par hectare.

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

Dispositions générales de l'article 2 :

La collectivité souhaite que les études engagées par l'EPF fassent l'objet d'une attention particulière quant à leur qualité, leur nécessité et leur efficacité au regard des objectifs de la convention, en collaboration avec la commune de Lagord et la CDA.

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CDA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

RF  
R6

#### 4.4. Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précédera à cette occasion les suites données à la présente convention. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

#### 4.5. Transmission d'informations

La Collectivité et la 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'EPF.

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

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

De son côté, l'EPF transmettra à la collectivité les actes de vente au plus tard dans les trois mois suivant le retour des hypothèques.

### CHAPITRE 2. - LES ETUDES

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CMA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

AKS  
AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un passage adéquat, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assistance 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 passage du projet et des cessions

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

### CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

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

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

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CMA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

AKS  
AS

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9. – LES MODALITES D'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 assistés fonciers nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exécution 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 solliciter auprès de par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, par cette autorité compétente ou via la collectivité, sur les prémisses définies à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CMA La Rochelle n° 17-15-...  
Janv. 2015

AF CP  
RG

#### **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.

La collectivité ne supportera la responsabilité de ces biens qu'à compter de la transmission de l'acte notarié par l'EPF.

##### **10.1. – Jonction 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 exercée 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 ; travail 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 dans la mesure de la réglementation en vigueur, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, conteniteurs, intervention sur le bien...

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

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

###### **Gestion des locations et occupants**

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

###### **Cessation des locations et occupants**

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

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

###### **10.1.b. Mises en locations**

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

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CMA La Rochelle n° 17-15-...  
Janv. 2015

AF CP  
RG



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'égalité de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du L 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'égalité de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.  
Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

#### 10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

#### 10.1.d. – 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 lieux ou retarder les travaux.

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – Lagard – CMA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

AS a AS

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 s'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend 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 destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pourra être gestionaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuits ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité et en concertation avec elle, 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 conformément au Code des Marchés Publiques et aux règles internes de l'EPF.

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

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

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

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

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

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

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

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF même la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

AS a AS

Convention opérationnelle EPF – Lagard – CMA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

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

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

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager pungé de tous recours
- Début des travaux (lesquels s'entendent a minima comme les travaux de fondation)

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPFF d'un montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute, le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

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

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

## ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

### 12.1. – Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

### 12.2. – Détermination du prix de cession

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

Convention opérationnelle EPFF – Lagord – CDA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

AP  
CP  
P6

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 :

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 Communauté ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvées par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifiées par les délibérations CA-2014-36 et CA-2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retravaillées.

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

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

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

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'acquiescement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

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

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

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est défini par 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 A U (ou NA).

Convention opérationnelle EPFF – Lagord – CDA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

AP  
CP  
P6

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de rechercher 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.

#### 14.2 Résiliation par l'EPF

L'EPF peut résilier le présent contrat selon les modalités définies à l'article 6. Dans cette hypothèse il ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera tenu de remettre à la collectivité l'ensemble des pièces du dossier.

#### 14.3 Résiliation d'un commun accord

Le présent contrat peut être résilié d'un commun accord entre les parties.

#### ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

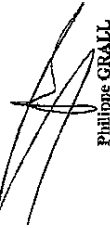
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ..... **Poitiers, le ...3.0. JUILLET 2015**..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Lagord  
représentée par son Maire,



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



La Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président  
*Pour La Présidence et Par délégation  
et Par empêchement,*

Jean-François FOUNTAINE

Christian PEREZ  
Vice-Président

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/14 en date du 26.07.2015.

Autre n° 1 : Convention cadre

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

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CMA La Rochelle n° 17-15-  
Juil 2015

- 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 décaissant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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

### CHAPITRE IX. CLÔTURE 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 vente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1807 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRFUPRFP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

#### ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

La partie à l'initiative de la résiliation devra informer l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, après un préavis de QUINZE (15) jours.

Cette résiliation peut résulter :

- de la décision de la commune de LAGORD ou de la CDA
- de la décision de l'EPF
- d'un commun accord

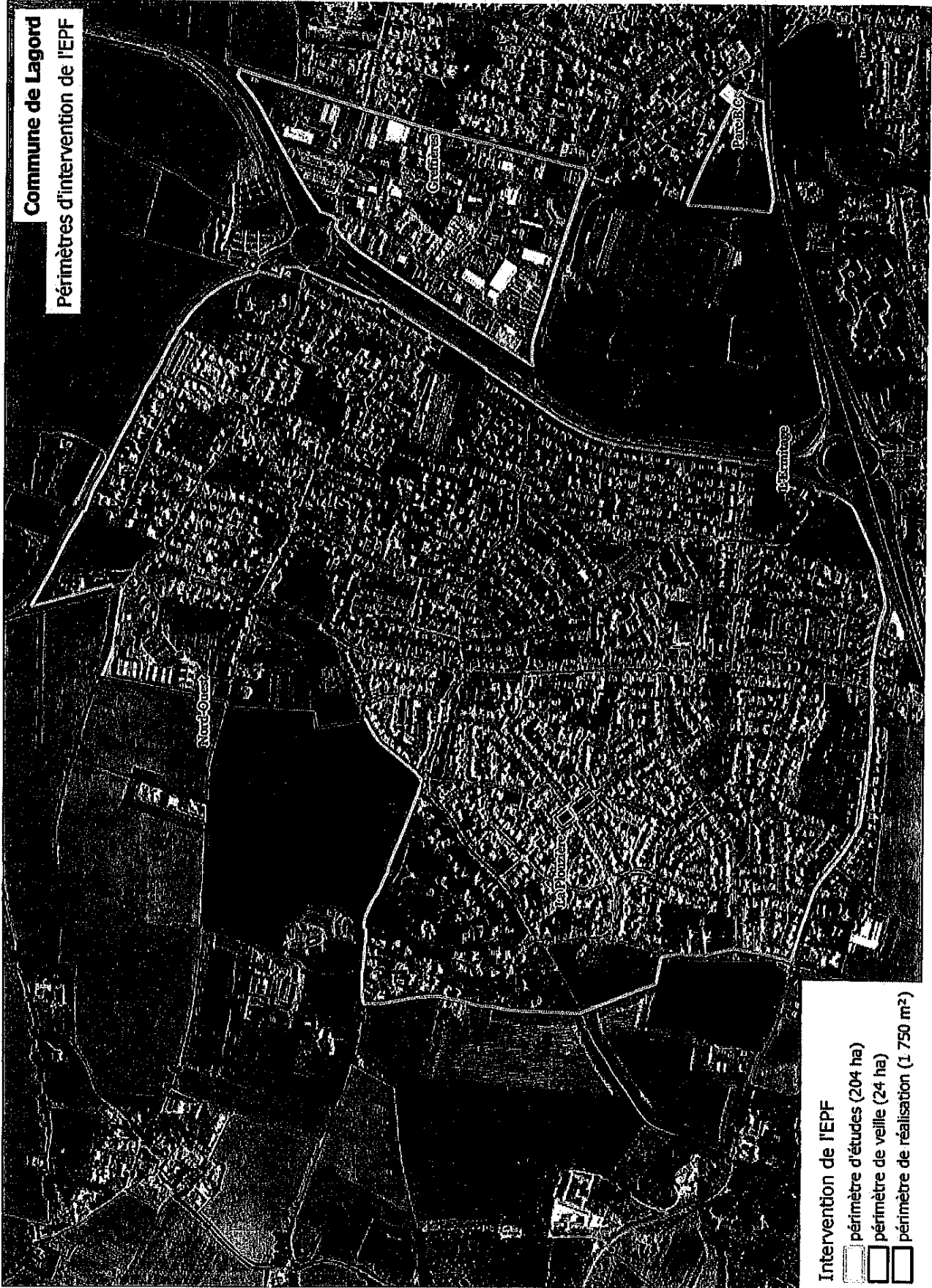
#### 14.1 Résiliation par la commune de LAGORD ou par la CDA




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.

Convention opérationnelle EPF - Lagord - CMA La Rochelle n° 17-15-  
Juil 2015

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



- Intervention de l'EPF
-  périmètre d'études (204 ha)
  -  périmètre de veille (24 ha)
  -  périmètre de réalisation (1 750 m²)

**Philippe GRALL**  
Directeur général

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-029

B 2017-32 Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour  
les opérations en densification de l'urbanisation et en  
renouvellement urbain entre la Communauté  
d'agglomération de La Rochelle, la commune de  
Nieul-sur-mer et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-32

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-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'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,

Vu la convention opérationnelle n° 17-16-005, signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Nieul sur Mer et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, La Commune de Nieul sur Mer et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- 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

ETSPUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-06-07-029 - B 2017-32 Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-sur-mer et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-16-005 pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la Communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de Nieul-sur-mer et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-16-005 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Nieul sur Mer et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 26 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** développement de l'offre de logements

**-Signature initiale :** 26 avril 2016

**-Durée :** 26 avril 2019

**-Montant maximal :** 6.000.000,00 €

La commune de Nieul-sur-Mer a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une emprise en extension urbaine, le site de Champ Pinson, qui représente la dernière zone AU pour le développement de logements notamment sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 20 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 9% de LLS.

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.

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 la signature de la convention.



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 projet du Champs Pinson porte sur la réalisation d'environ 300 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. Ce projet majeur et prioritaire pour la commune et la CdA, 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.

Depuis 2011, dans le cadre de la convention n° 17-11-006 suivie de la convention en vigueur, l'EPF et la Commune de Nieul sur Mer avec l'appui de la CdA ont entrepris des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires du périmètre de convention afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet initié par la Commune.

L'EPF porte actuellement ainsi un montant de dépenses de 46 816 € sur une enveloppe financière de 6 millions d'euros au total qui correspond aux frais annexes engagés pour préparer la maîtrise foncière (géomètre, avocat, dossier de DUP...).

La plupart des négociations amiables étant bloquées, une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours afin de maîtriser le foncier et permettre à la collectivité de réaliser son projet.

L'EPF a néanmoins trouvé un accord pour acquérir prochainement deux parcelles d'une surface totale de 24 689 m<sup>2</sup>. Le périmètre de la convention est modifié de manière marginale pour intégrer une partie de ces deux parcelles précédemment non incluse dans la convention.

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

##### **-Objet de l'avenant : modification de périmètre et substitution de la garantie de rachat**

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de Nieul sur Mer au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention.

**-Montant :** inchangé

**-Durée :** inchangée

**-Périmètres :**

*Le périmètre de réalisation :* comprend désormais partie d'une parcelle non incluse initialement.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA-17-16-005  
D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE  
L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

**ENTRE**

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

**LA COMMUNE DE NIEUL-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 31 mars 2016,

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

**La Commune de Nieul-sur-Mer**, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 NIEUL-SUR-MER représentée par son maire, Monsieur Henri LAMBERT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 mars 2016,

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

**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,

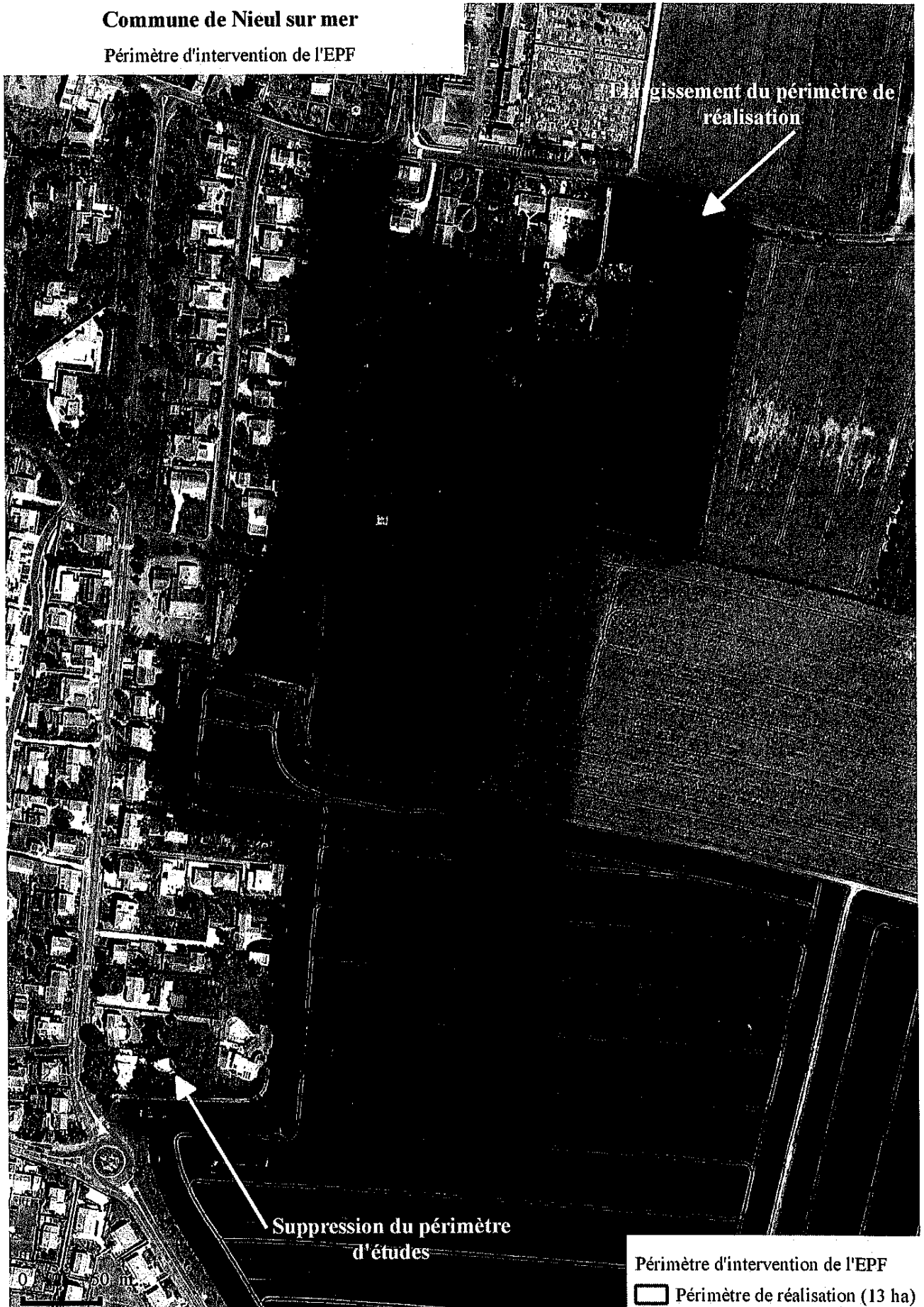
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PERIMETRE DE CONVENTION

Commune de Nieul sur mer

Périmètre d'intervention de l'EPF



# 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 Nieul-sur-Mer a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une emprise en extension urbaine, le site de Champ Pinson, qui représente la dernière zone AU pour le développement de logements notamment sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 20 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 9% de LLS.

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.

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 la signature de la convention.

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 projet du Champs Pinson porte sur la réalisation d'environ 300 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. Ce projet majeur et prioritaire pour la commune et la CdA, 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.

Depuis 2011, dans le cadre de la convention n° 17-11-006 suivie de la convention en vigueur, l'EPF et la Commune de Nieul sur Mer avec l'appui de la CdA ont entrepris des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires du périmètre de convention afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet initié par la Commune.

L'EPF porte actuellement ainsi un montant de dépenses de 46 816 € sur une enveloppe financière de 6

1

millions d'euros au total qui correspond aux frais annexes engagés pour préparer la maîtrise foncière (géomètre, avocat, dossier de DUP...).

La plupart des négociations amiables étant bloquées, une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours afin de maîtriser le foncier et permettre à la collectivité de réaliser son projet.

L'EPF a néanmoins trouvé un accord pour acquérir prochainement deux parcelles d'une surface totale de 24 689 m<sup>2</sup>. Le périmètre de la convention est modifié de manière marginale pour intégrer une partie de ces deux parcelles précédemment non incluse dans la convention.

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

### **ARTICLE 1. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE**

En application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de Nieul sur Mer au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention. Dans la convention, et en particulier dans l'article 3 relatif à l'engagement financier de la convention, la mention "la collectivité" identifie donc désormais la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

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

*L'article 2.3 de la convention initiale se réfère désormais à la nouvelle carte de la convention incluse au présent avenant : le périmètre de réalisation comprend désormais partie d'une parcelle non incluse initialement. Le texte de l'article est inchangé.*

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**

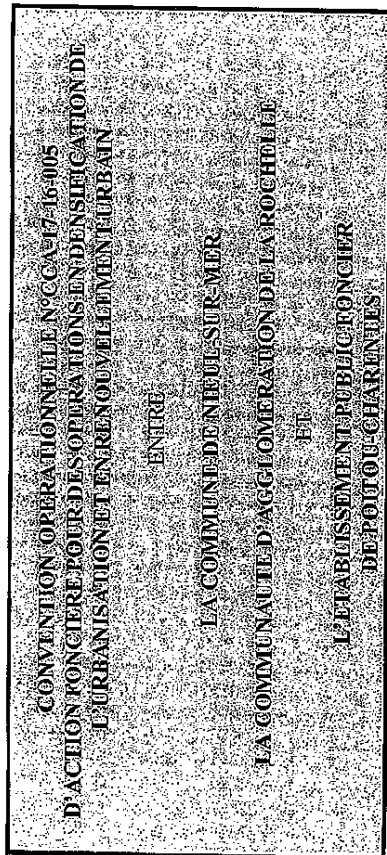
La commune de Nieul-sur-Mer  
représentée par son Maire

**Henri LAMBERT**

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

2

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-005 avec la communauté d'Agglomération de La Rochelle



Entre

la **Commune de Nieul-sur-Mer**, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 NIEUL-SUR-MER représentée par son maire, Monsieur Henri LAMBERT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 03.06.2016. N.° 2016-41  
 Ci-après dénommée « la Commune » ;

Le **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à – Immeuble le Cornétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 85011 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°2016-19 en date du 15 mars 2016,  
 Ci-après dénommée « Cda » ;

et

L'**établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Cornétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 85011 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°2016-19 en date du 15 mars 2016,  
 Ci-après dénommée « EPF » ;

d'autre part

RS ST-Att

## PRÉAMBULE

La commune de Nieul-Sur-Mer fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté 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 Commune de Nieul Sur Mer

Située dans le département de Charentes Maritimes, Nieul-Sur-Mer est une commune qui comptait 5712 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique reste modérée ces dernières années sur la commune (+0,4%/an entre 2007 et 2012). A titre de comparaison, la croissance démographique à l'échelle de la communauté d'agglomération de La Rochelle est très légèrement supérieure (0,6% sur la même période).

La croissance démographique de la commune de Nieul-Sur-Mer est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire. La commune profite en effet de sa proximité avec La Rochelle et le littoral pour attirer des ménages ces dernières années. Le solde naturel est lui nul en raison du vieillissement marqué de la population ces dernières années. Ainsi, alors qu'en 2007, la part des personnes âgées de plus de 60 ans représentait 24,3%, en 2012, cette part était de 31,6%.

L'attractivité résidentielle de Nieul-Sur-Mer a généré une construction neuve relativement soutenue ces dernières années. Ainsi, 25 logements ont été construits en moyenne chaque année sur la commune entre 2007 et 2012. La faible part de logements vacants (4,7% du parc en 2012) traduit également une certaine tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

Sur un marché immobilier et foncier où la tension est forte, la part de logements locatifs sociaux se révèle faible à l'échelle communale (7,4% de l'ensemble du parc) et ne favorise ainsi pas la mixité sociale et intergénérationnelle. Toutefois, conformément aux objectifs du PLH qui elle ambitionne de respecter, des programmes de logements locatifs sociaux ont été impulsés ces dernières années sur la commune.

ST-Att

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

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CCA-17-16-005 - Désignation de l'urbanisation et renouvellement urbain

## **Le Projet de la Commune :**

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-ville et particulièrement contrainte dans son développement par divers dispositifs réglementaires (PPL), la commune de Nieul-sur-Mer souhaiterait aujourd'hui identifier les gisements fonciers et immobiliers à l'échelle de la zone agglomérée susceptibles de répondre à ses perspectives de développement.

A terme, des opérations d'habitat pourront être développées sur ces gisements identifiés en cœur d'agglomération dans le but notamment de répondre aux besoins en logement de tous par une offre en logements locatifs sociaux. Cette offre en logements développée pourra ainsi répondre aux besoins des jeunes ménages rencontrant aujourd'hui des difficultés à s'installer sur le territoire communal en raison de la tension régnant sur le marché foncier et immobilier.

Cette démarche engagée avec l'EPF est ainsi en parfaite adéquation avec la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération définie dans le Programme Local de l'Habitat qui prône notamment les opérations d'habitat en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation ou encore l'enjeu de la mixité sociale et intergénérationnelle.

La collectivité et l'EPF ont ainsi convenu dans le cadre de cette convention de définir un périmètre d'études au sein duquel une étude de gisements fonciers et immobiliers pourra être réalisée.

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

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

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CCA-17-16-005 - Désignation de l'urbanisation et renouvellement urbain

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 reversés à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

Chacune de ces actions ne pourra être engagée qu'avec l'accord exprès de la commune.

#### **Article 1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La CcA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 juin 2015 et du conseil d'administration du 16 juin 2015.

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CCA-17-16-005 - Densification de l'habitat et renouvellement urbain

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 CcA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porté 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.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envoie des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

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 programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique d'habitat encadrée et plus efficace.

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 CcA 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 premières 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 CcA sont les suivants :

- diversifier l'offre nette 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 de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accès 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 notre territoire ;

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CCA-17-16-005 - Densification de l'habitat et renouvellement urbain



- définir et assurer 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.

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 l'associer, le cas échéant, aux réflexions à mener sur le secteur dans le cadre du PLUJ;
- 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 1.2. – TERME DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET « CHAMP PINSON »

La commune et l'EPF d'un commun accord conviennent de la caducité de la convention CCA 17-11-006 signée le 21 juillet 2011 (annexe n° 1), arrivée à terme.

La Commune de Nieul-sur-Mer et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre de cette précédente convention sont transférés en totalité sur la présente convention. De même, les frais d'actualisation subis par l'EPF au titre de la précédente convention resteront dus en cas de non-réalisation du projet dans les conditions prévues à la présente convention.

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

La stratégie d'intervention de l'EPF sera élaborée en étroite collaboration avec la commune, afin d'engager une politique foncière durable visant à permettre à la commune de maîtriser la qualité de son urbanisation, sa production de logement, notamment social.

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

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble de la zone agglomérée de la commune de Nieul Sur Mer (carte en annexe).

Un avenant à la convention intégrera le cas échéant et après demande de la commune, une étude de gisement qui pourrait être engagée en complément de celle réalisée par la Cda dans le cadre du Plui en cours d'élaboration, dans le périmètre de la présente, les sites identifiés dans l'étude de gisements foncières, en veille ou en réalisation foncière, afin de favoriser prioritairement la densification et le renouvellement urbain du tissu existant, à l'extension urbaine.

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 pourra être délégué par la Cda à la demande de la Commune.

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

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

L'EPF préemptera avec l'accord de la collectivité sur ce périmètre. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

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

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

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

*Projet* : Opération de densification du secteur de Champ pinson

Le périmètre intègre le secteur de Champ Pinson, pour permettre la réalisation d'une opération de logement comprenant 40% de logements locatifs sociaux. Sur ce périmètre, l'EPF a préparé un dossier de déclaration d'utilité publique comprenant une étude d'impact, qui pourra être déposé en Préfecture dès qu'il sera finalisé avec la commune. Il est précisé que la déclaration d'utilité publique se limite au périmètre de la zone AUD.

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

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il présentera 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 6 000 000 d'euros (SIX MILLIONS 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 subis lors du portage et des études.

#### 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 précitera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

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

Le bilan d'exécution 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.

#### 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'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

#### CHAPITRE 2 - Les études

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

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

#### 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 sa signature.

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

##### 4.2 - Evolution de la convention

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

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

##### 4.3 - Pilotage

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

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

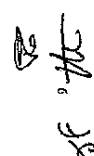
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

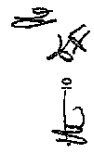
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans le périmètre 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 événementiel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

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

Les études réalisées par la CAJA sur un périmètre étendu sur le secteur IAU font aujourd'hui l'objet, dans le cadre de l'élaboration du PLUJ et des orientations d'aménagement et de programmation, d'adaptations. L'EPF sera associé à ce travail.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CC-A-17-16-005 - Densification de l'urbanisation et renouvellement urbain

13

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

##### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'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>(b)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CC-A-17-16-005 - Densification de l'urbanisation et renouvellement urbain

13

- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(3)</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

*(3) 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.*

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

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

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

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

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CCA-17-16-005 - Densification de l'urbanisation et renouvellement urbain

- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet objet des acquisitions menées par l'EPF a bien été engagée.

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

## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

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

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRUFRFP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

Convention opérationnelle EPF/Nieul Sur Mer n°CCA-17-16-005 - Densification de l'urbanisation et renouvellement urbain



Philippe GRALL  
Maire Général

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.

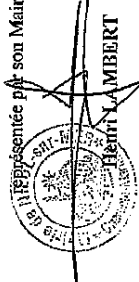
Fait à Nieul-sur-Mer, le 26.03.2016..... en 4 exemplaires originaux

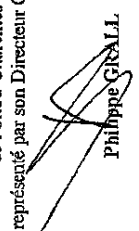
La Commune de  
Nieul-sur-Mer

représentée par son Maire,

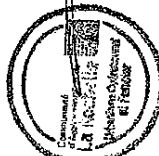
L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général,

  
Jean-LAMBERT

  
Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
représentée par son Président,

  
Jean-François FOUNTAINE

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et financier, Hubert BLAISON n° 2016/140 en date du 15 mars 2016.

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention  
Annexe n°2 : convention précédente n° 17-1-006  
Annexe n°3 : Convention cadre

□ périmètre d'études  
□ périmètre de réalisation



PHILIPPE GRALL  
maire général

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-030

B 2017-33 Convention opérationnelle d'action foncière  
pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de  
Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et  
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-33

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- 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 STOUMBORFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Burie, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-bourg

Commune dynamique, marquée par de nombreux projets de revitalisation, Burie souhaite être accompagnée pour redynamiser son centre ancien en intervenant notamment sur son parc de logements anciens vacants.

Plusieurs projets, installation de commerces, d'une crèche et de services médicaux sont en cours et vont permettre de réaffirmer son caractère de centralité au sein du pays Buriaud. Cependant sans intervention foncière sur le bâti ancien et les dents creuses afin de réadapter le centre ancien et les logements anciens, ces efforts ne permettront pas d'atteindre l'objectif de revitalisation du bourg souhaité par la collectivité. La volonté de la commune est de proposer des projets en centre ancien tout en maintenant la qualité de vie et en favorisant le développement rural.

**-Montant :** 150 000 €

**-Durée :** 4 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Sans objet

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation :* Sans objet





**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-17-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG  
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°17-14-009  
ENTRE  
LA COMMUNE DE BURIE (17),  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES**

**Entre**

**La Commune de Burie**, dont le siège est situé –7 place de l'Hôtel de Ville – 17 770 BURIE représentée par son maire, Monsieur Christian FOUGERAT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération de SAINTES**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4, avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES représentée par, son Président, Monsieur Jean Claude Classique, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire .....

**et**

**L'Établissement Public Foncier de 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** » ;

**d'autre part**



**Commune de Burie**  
Périmètre d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de ville (30 ha)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Burie

La commune de Burie, située sur la RD 731 entre Saint Jean d'Angely et Cognac, elle marque la limite entre la limite entre la Charente Maritime et la Charente.

A l'est de Saintes, Burie est identifiée par le SCOT de la Saintonge Romane comme un pôle d'équilibre. 9<sup>ème</sup> commune de la CdA en termes de population avec 1 275 habitants, sa croissance démographique est faible (0,09%/an entre 99 et 2011). La commune est notamment marquée, comme la plupart des pôles d'équilibres de tailles intermédiaires, par une population vieillissante (32% de plus de 60 ans). La taille des ménages est en nette diminution depuis 1999, passant de 2,6 personnes par ménages à 2,2 en 2011.

Le parc de logements est ancien (47% construit avant 1946) et semble avoir subi peu d'évolution. Il apparaît peu adapté aux nouveaux modes de vie comme en atteste la vacance importante (12,5% en 2010), notamment en centre bourg.

Cette dynamique se traduit notamment par une perte de poids du centre bourg au profit de sa périphérie et une perte de vitesse globale de la ville centre par rapport aux communes périphériques.

Tirillé entre 3 pôles d'emplois de plus grande ampleur (Saintes, Cognac et Saint Jean d'Angely), la part des actifs travaillant sur la commune reste importante (32% en 2011) même si en diminution (36% en 2007).

### Le Projet de la Commune :

Commune dynamique, marquée par de nombreux projets de revitalisation, Burie souhaite être accompagnée pour redynamiser son centre ancien en intervenant notamment sur son parc de logements anciens vacants.

Plusieurs projets, installation de commerces, d'une crèche et de services médicaux sont en cours et vont permettre de réaffirmer son caractère de centralité au sein du pays Buriaud. Cependant sans intervention foncière sur le bâti ancien et les dents creuses afin de réadapter le centre ancien et les logements anciens, ces efforts ne permettront pas d'atteindre l'objectif de revitalisation du bourg souhaité par la collectivité. La volonté de la commune est de proposer des projets en centre ancien tout en maintenant la qualité de vie et en favorisant le développement rural.

## 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**

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-14-009 signée le 26/01/2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15/12/2014 et du conseil d'administration du 09/12/2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales.

Afin de pouvoir influencer sur cette dynamique en application du PLH et du SCOT mis en place, la convention se donne comme objectif :

Convention opérationnelle EPF – Burie/CdA de Saintes n° 17-16-028



- 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.

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

*Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.*

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

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

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

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

Dans le cadre de cette convention, l'EPF au préalable des acquisitions, participera à l'étude pré-opérationnelle pour la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs engagée à l'échelle de l'ensemble des communes de la Cda de Saintes. Dans le cadre de cette étude, Burie a été identifiée comme une des communes à enjeux à l'échelle communautaire pour engager une dynamique de réinvestissement des espaces fonciers ou bâtis dégradés.

Cette étude permettra ainsi de définir un plan guide de valorisation foncière qui définira une stratégie d'intervention adaptée à la commune. Cette stratégie pourra induire une intervention foncière de l'EPF visant la production de logements ou la sortie de projets mixte favorisant la redynamisation du centre ancien et le renforcement de la centralité.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la

faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

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

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

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

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

*Ce périmètre est sans objet 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 150 000 € HT (cent cinquante mille euros).

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

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

## **ARTICLE 4. – 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 échu au plus tard 3 ans après sa signature.

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

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

La Commune de  
Burie  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Christian FOUGERAT**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de Saines  
représentée par son Président,

**Jean Claude CLASSIQUE**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-031

B 2017-34 Avenant n°5 à la convention n°17-10-008  
relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau »  
entre la commune de Saintes et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-34

**Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes 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 d'adhésion-projet n° 17-10-008, signée le 10 mai 2017 entre la Commune de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 16 mai 2013, l'avenant n°2 signé le 23 mai 2014, l'avenant n°3 signé le 15 avril 2016 et l'avenant n°4 signé le 14 octobre 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°5 entre la commune de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- 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

ET PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-06-07-031 - B 2017-34 Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes et l'EPF (17)

2017-10-008

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n°17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de « sur Moreau » entre la commune de Saintes et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP 17-10-008 entre la commune de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 11 mai 2010 ainsi que l'avenant n°1 signé le 16 mai 2013, l'avenant n°2 signé le 23 mai 2014 l'avenant n°3 signé le 15 avril 2016 et l'avenant n°4 signé 14 octobre 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :**

**-Signature initiale :** 10 mai 2010

**-Durée :** 31 décembre 2017

**-Montant maximal :** 2,000,000 €

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

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de préfaisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.

Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €. La procédure de vente a été lancée par l'EPF fin mars 2017 avec une cession prévue avec la Ville de Saintes avant le 31/07/2017.

Pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme d'environ 150 logements a été préparé par l'EPF et la consultation lancée en septembre 2016.

Cette consultation a permis d'engager des négociations avec plusieurs opérateurs potentiels. Cependant, un second tour de négociation est nécessaire afin de mettre en concurrence ces opérateurs sur des opérations comparables, notamment au regard de la production de logements sociaux et du phasage dans le temps de l'opération.

Le calendrier sera le suivant :

Mai 2017 : lancement du second tour de la consultation

Juin 2017 : sélection du ou des opérateurs

Juillet-Aout 2017 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu d'une promesse de vente pour la cession de terrains

Décembre 2017 : dépôt du PC ou des permis d'aménager par le ou les opérateurs, dépôt des demandes d'agrément logements sociaux

Décembre 2017 : lancement de la commercialisation

Second semestre 2018 : Première cession foncière à l'opérateur et démarrage des travaux

Premier semestre 2019 : Fin des cessions foncières à l'opérateur

**-Objet de l'avenant : modification de la durée de la convention**

**-Montant : inchangée**

**-Durée : 31 juin 2019**

**-Périmètres : inchangés**





**AVENANT N°5**  
**A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-10-008**  
**RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE**  
**« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE SAINTES**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

**La Commune de Saintes**, dont le siège est situé Hôtel de Ville- square André Maudet-BP 139 – 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de 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 » ;

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.

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de préféabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site. Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €. La procédure de vente a été lancée par l'EPF fin mars 2017 avec une cession prévue avec la Ville de Saintes avant le 31/07/2017.

Pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme d'environ 150 logements a été préparé par l'EPF et la consultation lancée en septembre 2016.

Cette consultation a permis d'engager des négociations avec plusieurs opérateurs potentiels. Cependant, un second tour de négociation est nécessaire afin de mettre en concurrence ces opérateurs sur des opérations comparables, notamment au regard de la production de logements sociaux et du phasage dans le temps de l'opération.

Le calendrier sera le suivant :

Mai 2017 : lancement du second tour de la consultation

Juin 2017 : sélection du ou des opérateurs

Juillet-Aout 2017 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu d'une promesse de vente pour la cession de terrains

Décembre 2017 : dépôt du PC ou des permis d'aménager par le ou les opérateurs, dépôt des demandes d'agrément logements sociaux

Décembre 2017 : lancement de la commercialisation

Second semestre 2018 : Première cession foncière à l'opérateur et démarrage des travaux

Premier semestre 2019 : Fin des cessions foncières à l'opérateur

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION**

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/06/2019.

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

La Ville de Saintes  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Jean Philippe MACHON**

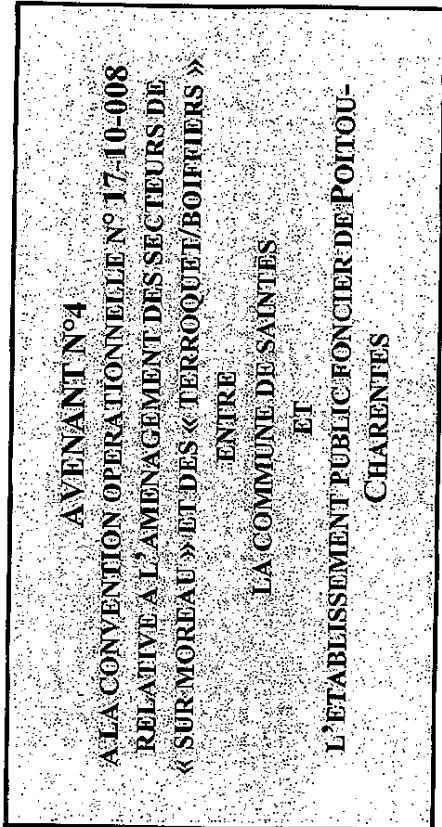
**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention initiale n°17-10-008 et les avenants

Avenant n°5 - convention opérationnelle EPF Saintes n° 17-10-008 - Terroquets-Boiffiers

3



ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville - square André Maurlet-BP 139 - 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Philippe MACHON, Président de la commune.

D'une part

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2016-49 du 8 septembre 2016, Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Handwritten signature and initials

PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de vieille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de pré-faisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site. Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €, il est prévu un rachat par la Ville de Saintes des foncières « non urbanisées » pour un montant de 811 314,86 €, sans pénalité pour non-réalisation de projet.

Pour la partie restante, pour partie en périmètre de TVA à 5,5%, un appel à projets serait préparé par l'EPF. Pour celle-ci, il est proposé de prolonger la durée de portage.

La durée maximale de la convention suite à l'avenant 2 signé le 23 janvier 2014, était portée au 10 mai 2016. L'avenant 2 venait modifier les engagements de la commune de la manière suivante :

- Au cours de l'année 2014 : rachat par la commune d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF pour cette opération
• Au plus tard le 10 mai 2016 : rachat par la commune du solde des biens

La consultation étant lancée en septembre 2016 et la procédure de vente à la commune étant engagée, une prolongation de la convention est proposée.

Le calendrier prévisionnel annoncé dans l'avenant 3 est donc modifié.

Cette prolongation permettra à la commune de Saintes de solliciter au premier trimestre 2017 une subvention auprès de l'Agence de l'Eau, du Département 17 et de la Région pour l'acquisition des foncières à l'EPF.

Les foncières non constructibles et désignés sur la carte annexée à la convention devront être rachetés avant le 31 mai 2017, la convention étant émise pour la totalité des foncières au 31 décembre 2017.

ARTICLE 1 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Ville de Saintes s'engage à solliciter au plus tard fin mars 2017, une subvention auprès de l'agence de l'eau, du Département 17 et de la Région afin de financer le rachat des terrains acquis par l'EPF et qui ne feront pas l'objet du projet de production de logements.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/12/2017, sous réserve du rachat par la Ville de Saintes des parcelles définies par la carte en annexe n°1 avant le 31/05/2017

Handwritten initials

Fait à Poitiers, le 14 octobre 2016... en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saintes  
représentée par son Maire

Jean Philippe MACHON



L'Etablissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° 2016/361 en date du 27 septembre 2016.

Annexe n°1 : Carte des fonciers visés par un rachat de la collectivité  
Annexe n°2 : Convention initiale n°17-10-008 et les avenants





EPF

**Commune de Saintes**  
Secteur Sur Moreau - Périmètres d'intervention



PG



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION PROJET  
N°CP 17-10-008  
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE  
« SUR MOREAU » ET DES « FERROUQUET/BOIFFIERS »  
ENTRE  
LA COMMUNE DE SAINTES  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-  
CHARENTES**

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville- square André Maudet-BP 139 - 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON, député habilité par une délibération du Conseil Municipal n° 2016-23... en date du 23/03/2016, et après dénomimée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2016-11 du 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisés des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La durée maximale de la convention suite à l'avenant 2 signé le 23 janvier 2014, était portée au 10 mai 2016. L'avenant 2 venait modifier les engagements de la commune de la manière suivante :

- Au cours de l'année 2014 : rachat par la commune d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF pour cette opération.
- Au plus tard le 10 mai 2016 : rachat par la commune du solde des biens

En 2014 et en 2015 suite à l'analyse des fonciers et de l'étude de faisabilité réalisée, il s'est avéré qu'une partie du foncier acquis était inclus dans le périmètre de captage rapproché du Lucérat (eau potable). Par ailleurs, ces mêmes fonciers sont inclus dans la Tram Verte et Bleu au titre du SCOT de la Saintonge Romane. La présence de ce captage et le SCOT viennent limiter l'urbanisation potentielle du secteur, il a été préconisé de lancer des études complémentaires (étude pluviale, analyse de l'impact sur l'environnement, saisie de l'hydrogéologue de l'ARS...) visant à déterminer la capacité d'urbanisation du foncier.

A contrario, au Nord de la zone, les fonciers communaux et propriétés de l'EPF sont inscrits dans le périmètre de la TVA réduite à 5,5% en raison de la présence d'un quartier PRU.

Début 2016, La Ville de Saintes étant engagée dans la réalisation des études programmées, il est proposé que la convention soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2017.

La Ville de Saintes s'engage par ailleurs au rachat avant fin 2016 des fonciers concernés par le périmètre de captage indiqués sur la carte en annexe.

L'EPF accompagnera si nécessaire la Ville de Saintes dans la réalisation d'étude de pré-faisabilité sur les fonciers qui pourront être cédés à un opérateur dans le cadre d'un appel à projets visant la production de logements.

Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €, il est prévu un rachat par la Ville de Saintes des fonciers « non urbanisés » pour un montant de 811 314,86 €.

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

### ARTICLE 1 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Ville de Saintes s'engage à lancer toutes études visant à déterminer la capacité des terrains à accueillir un projet de production de logements avant le 31/12/2016.

Sur la base de ces études l'EPF pourra accompagner la Ville dans l'analyse de la faisabilité technique et financière nécessaire au lancement d'un appel à projets en vue de la cession des fonciers à un opérateur.


**ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION**

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31/12/2017, sous réserve du rachat par la Ville de Saintes de foncier identifié dans la carte jointe avant le 31/12/2016.

Au-delà du 31/12/2017 et faute d'un projet de cession à un opérateur, la Ville de Saintes s'engage au rachat dit foncier encore propriété de l'EPF.

Fait à .....*Poitiers*..... le ...*15/04/2016*... en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saintes  
représentée par son Maire

Jean Philippe MACHON  
  
Maire de Saintes

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
Philippe GRALL  
Directeur Général

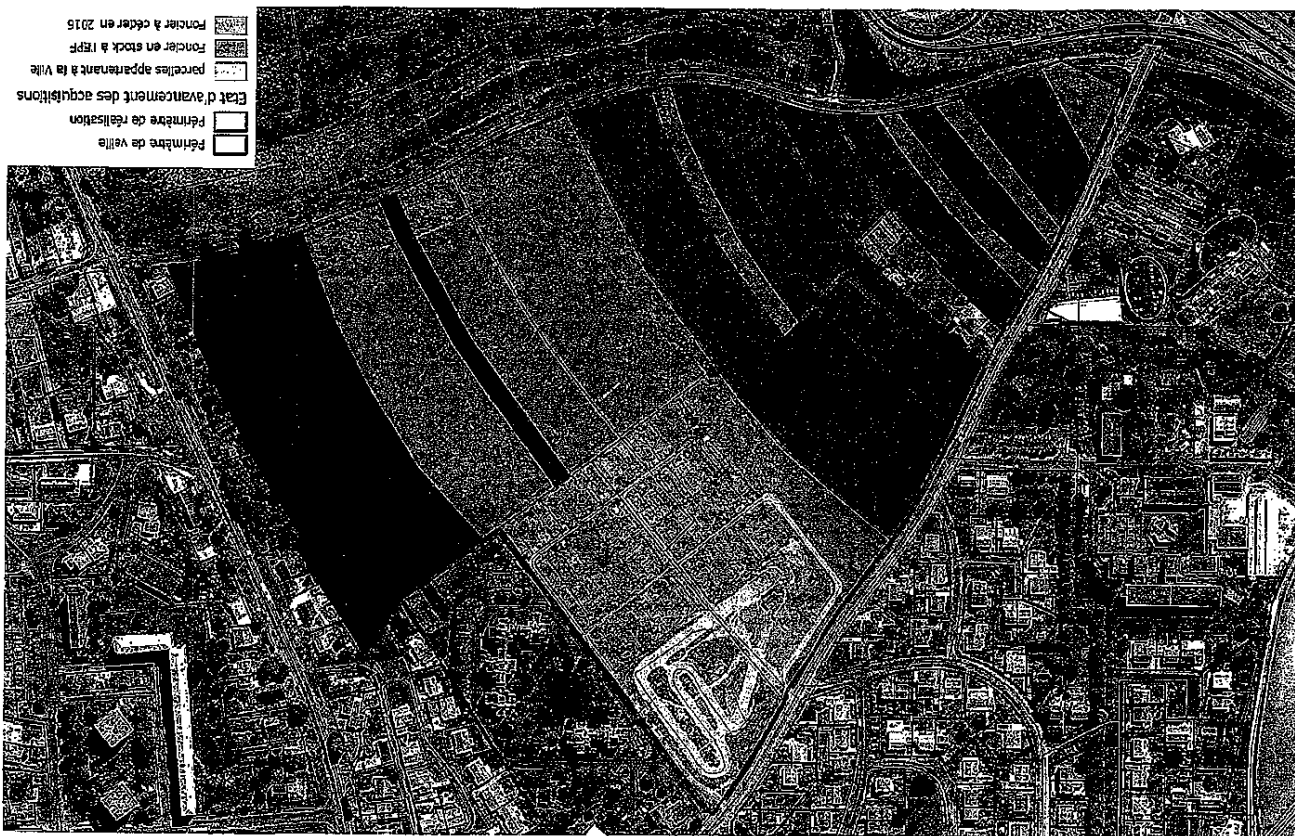
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2016/142 du 15 mars 2016.

Annexe n°1 : Carte des fonciers visés par un rachat de la collectivité avant le 31/12/16  
Annexe n°2 : Convention initiale n°17-10-008 et les avenants


Avenant n°3 - convention opérationnelle EPF/Saintes n° 17-10-008 - Trocquets-Boitiers

3

*PG*



Secteur Sur Moreau - Périmètres d'interventions de l'EPF  
Commune de Saintes

  
Philippe GRALL  
Directeur Général



**Commune de Saintes**

**Secteur Sur Moreau - Périmètres d'interventions de l'EPF**

  
**Philippe GRALL**  
Directeur Général



PG



**AVENANT N°2**  
**À LA CONVENTION PROJET**  
**N° CP 17 - 10 - 008**  
**RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE**  
**« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET / BOIFFIERS »**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE SAINTES**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est – Hôtel de Ville - Square André-Maudet – BP 139 – 17107 Saintes cedex – représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2013,

ci-après dénommée « la commune ».

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-27 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains A.U et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière puis un avenant n°1 (annexe n°1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants éventuels s'élève à six ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention a été prolongée par avenant au 31 octobre 2013.

L'EPF PC s'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173,50 € HT. Au 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant total de stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 475 495,89 € HT.

Conformément aux dispositions figurant dans l'avenant n°1, la commune a précisé son programme et l'échéancier prévisionnel de cession du foncier par l'EPF PC et de réalisation de l'opération.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de préciser en compte ces éléments.

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel ci-après annexé (annexe n°2).

Il est rappelé que la commune s'est engagée sur le principe d'un rachat :

- au cours de l'année 2014 : d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF PC pour cette opération ;
- du solde des biens au plus tard en 2016 avant l'échéance de la convention.

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

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 10 mai 2016 dans les limites fixées par la convention initiale.

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

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

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

Fait à ..... SAINTEA ..... le ..... 23 JAN. 2014 ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes  
représentée par son Maire,



Jean ROUGER

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,



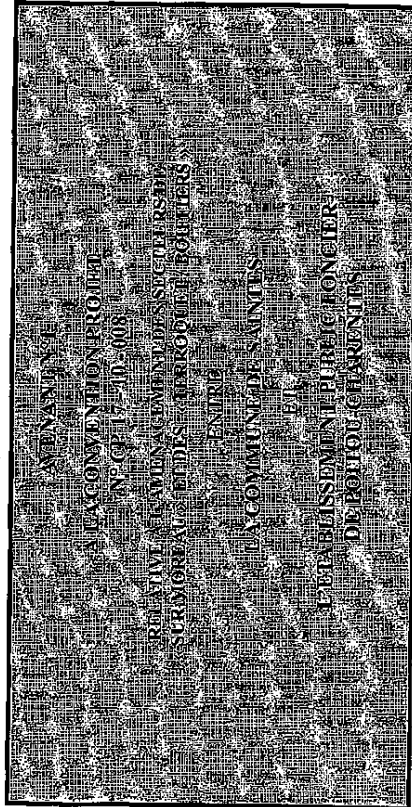
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hu bert BLAISON N° 2013/31  
du 1<sup>er</sup> octobre 2013.

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008 et avenant n°1

Annexe n°2 : programme et échéancier

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008  
Décembre 2013



Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est - Hôtel de Ville - Square André-Mandet - BP 139 - 17107 Saintes cedex - représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGER, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2013, ci-après dénommée « la commune ».

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comestable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-10 en date du 5 mars 2013, ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'une part,

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF PC ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière (annexe n°1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants éventuels s'étend à six ans à compter du 11 mai 2010 soit un terme fixé au plus tard le 10 mai 2016. La première phase de la convention s'achève le 10 mai 2013.

L'EPF PC s'est ainsi porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière, pour un montant de foncier acquis de 1 444 173 €. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le montant total du stock porté par l'EPF PC s'élève à 1 474 911 €.

La commune a lancé les études début 2011 dans la perspective de l'aménagement du secteur de « Sur Moreau ». La présentation aux élus de la dernière étude portant sur ce site est intervenue le 27 février 2013. Suite à ce comité de pilotage, l'EPF PC et la commune ont convenu de préparer un avenant détaillant le calendrier de réalisation de l'opération et de cession du foncier acquis par l'EPF PC en vue du prochain conseil d'administration de l'EPF PC en juin 2013.

Cet avenant précisera les actions envisagées par la commune pour racheter, ou faire racheter par un tiers désigné suite à appel à projet, le foncier acquis par l'EPF PC d'ici l'échéance de la convention prévue en 2016.

Le présent avenant a pour objet de modifier légèrement le périmètre ainsi que de poursuivre la convention jusqu'à son terme initial en 2016.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention et de la durée d'exécution.

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à poursuivre les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel qui sera précisé dans l'avenant n°2 à la convention qui sera signé avant le 31 octobre prochain.

Il est précisé dès à présent que la commune se fixe le principe d'un rachat par la commune ou par un opérateur désigné par elle après consultation :

- au cours de l'année 2014 ; d'une première tranche correspondant à un minimum de 30% du montant du financement porté actuellement par l'EPF PC pour cette opération ;
- avant la fin de l'année 2016 ; du solde des biens portés par l'EPF PC.

## Avenant n° 1 Convention projet Commune de Saintes

	Périmètre initial de réalisation foncière
	Périmètre initial de veille foncière
	Extension du périmètre de réalisation foncière
	Acquisition EPF PC
	Commune de Saintes



**ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC est ainsi modifié. La parcelle DE 0006 est incluse au périmètre initial de réalisation foncière (annexe n°2).

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

Les modalités d'intervention de l'EPF PC et le découpage en phases opérationnelles et pré-opérationnelles qui en découle évolueront au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et après validation du comité de pilotage.

**ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

Dans l'attente de l'avenant n°2 à la convention, l'exécution de la première phase de la convention est prolongée jusqu'au 31 octobre 2013.

Fait à Poitiers, le 16 MAI 2013 en 3 exemplaires originaux.

La Commune de Saintes  
représentée par son Maire,

Jean ROUGER

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

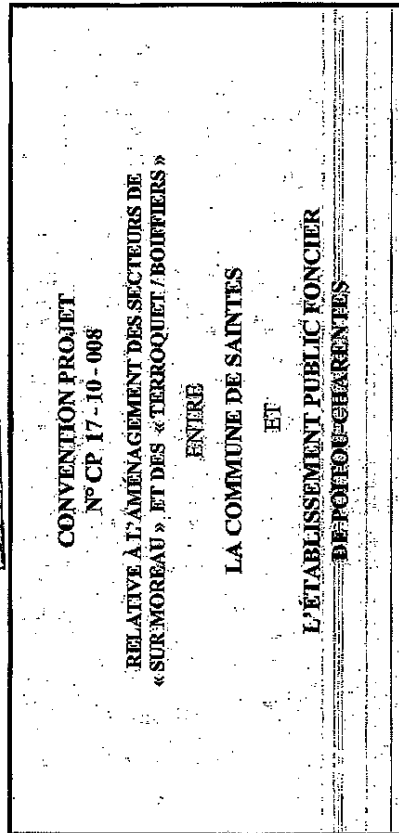
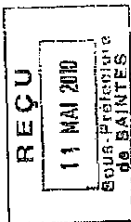
Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDIÉ  
N° 2013 / 08 du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention projet CP 17 - 10 - 008

Annexe n°2 : Plan du périmètre d'intervention

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - Saintes n° CP 17 - 10 - 008  
Avril 2013



Entre

La Commune de Saintes, dont le siège est -- Hôtel de Ville - Square Arché-Maudet - BP 139 - 17107 Saintes cedex -- représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUGIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 février 2010,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -- Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS -- représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2010-06 en date du 3 mars 2010,

Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
19 mai 2010

# PRÉAMBULE

## La Commune de Saintes

Capitale de la Saintonge, Saintes couvre une surface d'environ 4 440 hectares pour une population de 25 595 habitants en 1999 selon l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Une estimation de l'INSEE 2007 montre une croissance de la population de 0.50% annuelle ce qui porterait le nombre d'habitants à 26 770 en 2008.

Située au centre du département de Charente-Maritime, elle est le carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires.

L'organisation de la commune est déterminée par le fleuve de la Charente qui la sépare en 2 rives. La rive gauche accueille le centre historique depuis plus de 2 000 ans, et la rive droite, les anciens faubourgs ainsi que les activités ferroviaires depuis la fin du 19ème siècle. La richesse de son patrimoine architectural a conduit la commune à mettre en place un Secteur Sauvegardé et une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Le sous-sol de la commune est d'autre part doté de nombreuses richesses archéologiques.

On note la présence importante de zones naturelles remarquables de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) et de zones inondables faisant l'objet d'un classement Natura 2000. Deux Plans de Prévention des Risques Naturels sont en cours de révision : le premier sur les inondations par débordement de la Charente et le second sur les risques Mouvements de Terrain liés à la présence de carrières rive gauche en particulier.

A l'échelle du territoire, la commune de Saintes fait partie :

- du Pays de Saintonge Romane qui compte 70 communes pour 78 436 habitants en 1999 ;
- de la Communauté de Communes du Pays Santonn qui couvre 18 communes pour 40 239 habitants en 1999.

En regroupant l'essentiel des activités économiques, commerciales et administratives du territoire, la commune de Saintes joue le rôle de ville centre. Il en résulte une attractivité forte qui se traduit notamment par une dynamique démographique positive, une pression immobilière et foncière de plus en plus importante ainsi qu'une urbanisation de plus en plus tournée vers un modèle pavillonnaire consommateur d'espace, peu adapté au fonctionnement urbain de la ville et en inadéquation avec les grands principes de développement durable soutenus par la Ville

La commune de Saintes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 septembre 2005. Ce PLU n'est cependant pas en mesure de proposer dans sa conception actuelle des solutions adaptées pour maîtriser l'urbanisation dans une optique de développement durable.

Cette problématique se traduit notamment par la présence de nombreuses zones A Urbaniser (AU) sur lesquelles le PLU ne propose aucune orientation d'aménagement. Ces secteurs libres d'urbanisation représentent près de 120 hectares sur lesquels il apparaît indispensable de planifier et d'anticiper le développement et les aménagements futurs.

En outre, le Programme de Rénovation Urbaine (PRU), en cours de réalisation sur trois grands quartiers de la ville (Boiffiers/Bellevue, La Fenêtre, Le Vallon) est en lien avec les principaux secteurs d'urbanisation future de la commune. Il est donc nécessaire d'articuler les objectifs du PRU dans les futurs projets.

Les secteurs de Sur Moreau et des Terroquet / Boiffiers, d'une surface de plus de 50 hectares, ont été identifiés comme des secteurs AU à enjeux, au regard de leurs caractéristiques :

- proximité forte avec le PRU Boiffiers / Bellevue ;
- situation d'interface entre l'espace rural et l'espace urbain ;
- positionnement en entrée de ville (Sur Moreau) dans un cadre paysager remarquable (présence d'une ZPPAUP, nombreux cônes de vue, topographie intéressante...);
- extension urbaine à l'ouest et en périphérie du centre ville.

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

Handwritten signature/initials

Il s'agit bien d'aménager une frange urbaine sur laquelle aucune orientation d'aménagement n'a encore été définie.

La Ville de Saintes souhaite anticiper cette urbanisation dans le cadre d'un projet d'éco-quartier qui répondrait aux problématiques actuelles de mixité, de densité, d'économie d'énergie, de limitation de l'étalement urbain et donc d'un développement soutenable.

En outre, la réflexion porte sur tout le grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers sur lequel plusieurs emprises foncières sont en voie de mutation et représentent des zones de potentialités urbaines intéressantes.

Sur les terrains à urbaniser de Sur Moreau, une politique foncière plus ancienne a déjà permis de maîtriser près de 60% du foncier.

Les liaisons urbaines représentent également un enjeu important : l'avenue de Saintonge (entrée de ville la plus paysagère de la commune) et l'avenue de Tombouctou sont les deux principaux axes de liaison et de desserte du grand secteur sur lesquels le projet urbain devra s'appuyer.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et problématiques, la Villa va engager une étude urbaine dont l'objectif est de définir un projet urbain cohérent.

Ce travail doit être corrélié à une politique de veille et de maîtrise foncière sur l'ensemble du grand secteur afin d'anticiper dans les meilleures conditions la mise en œuvre de ce projet.

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

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

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

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

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

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

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

Convention Projet EPF-PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 003  
10 mai 2010

AT

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

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

\* \* \*

L'opération envisagée respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF-PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social avec une approche qualitative du projet.

L'EPF-PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire de la Commune visant à l'aménagement d'un éco-quartier à vocation principale d'habitat durable sur le secteur « Sur Moreau ».

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

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

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF-PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF-PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF-PC et de la Commune.

### ARTICLE 2. - LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF-PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- la mise en œuvre d'une opération d'habitat durable intégrée dans le paysage ;
- la prise en considération des enjeux en termes de trames bleues et vertes ;
- la mise en valeur de cette entrée de ville porteuse d'une identité forte.

### ARTICLE 3. - LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs de « Sur Moreau » et des « Terroquet / Boiffiers » comme périmètre à enjeux.

Convention Projet EPF-PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

AT

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

- ◆ phase pré-opérationnelle : périmètre vert, de veille foncière correspondant au périmètre de l'étude urbaine programmée d'ici 2011 ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

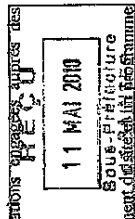
La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements actuels du PLU sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

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

##### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPFF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou de tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées, après des



##### 4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- ◆ définir sur le site de réalisation foncière, un projet d'aménagement durable visant une moindre consommation d'espace et un principe de mixité sociale et fonctionnelle sur un principe d'une densité d'habitat minimum de 20 logements / hectare dont 30% de logements sociaux et, 25% d'espaces publics (ces orientations seront ajustées en fonction des conclusions des études urbaines) ; (principes à valider)
- ◆ lancer les études urbaines sur le périmètre pré-opérationnel d'ici 2011 afin, notamment, de préciser un ou plusieurs périmètres d'intervention foncière ;
- ◆ assurer une veille foncière active sur l'ensemble des deux périmètres ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC, les DIA sur l'ensemble des périmètres vert et rouge ;
- ◆ déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquies par l'EPFF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens acquis par l'EPFF PC, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

#### 4.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en partenariat avec la Commune et en complément des études urbaines réalisées par cette dernière :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liés à une procédure de DUP ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

#### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES FONCIÈRES PRÉALABLES DE L'EPFF PC

Il s'agit essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPFF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial des périmètres identifiés :

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

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas et doit articuler avec les études urbaines engagées par la Commune.

#### ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à assurer une veille foncière sur le périmètre indiqué pré-opérationnel (annexe n°1) et n'interviendra que de façon ponctuelle, après accord de la Commune.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPFF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à transmettre à la Commune les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

#### 6.1. L'acquisition amiable

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

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

L'EPFF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou e-mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet (le responsable du Service Foncier) sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

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

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010



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

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122-22, L.2122-23 et L.2122-24 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre rasé

La Commune :

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

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

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

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

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

### 6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

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

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

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

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

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

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER. Pour ce faire, la Commune pourra en assurer la gestion temporaire.

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

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

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

### ARTICLE 8. — REMISE EN ETAT DES BIENS PAR L'EPFF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de remise en état du site ou de l'archéologie préventive préalable à la réalisation du projet de la Commune et en assume l'entière responsabilité.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPFF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPFF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

#### 8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPFF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPFF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. A défaut d'un projet défini, les travaux consistent en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPFF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPFF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

#### 8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPFF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPFF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPFF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPFF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPFF PC.

### ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

#### 9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

Convention Projet EPFF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le concessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 17 de la présente convention.

### 9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des opérations prévues à l'article 17 de la présente convention. L'Administration du 29 septembre 2009 est présentée ci-après :

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

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

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

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

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ♦ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
  - ♦ le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
  - ♦ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
  - ♦ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
  - ♦ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances
  - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % en zone U,
  - 1,5 % en zone AU (ou NA),
  - 2,5 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1 %.

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

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

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

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

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans 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 pipelines justificatifs des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou d'intercommunalités.

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

## ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 17.

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

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

**ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / EVALUATION DES CONVENTIONS PARTENAIRES**  
Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

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

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

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ préciser le périmètre pré-opérationnel en fonction des conclusions des études urbaines ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

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

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

#### **ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

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

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

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

#### **ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

##### **14.1. L'engagement financier de l'EPFF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à deux millions d'euros (2 000 000 €).

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

Dans le cadre des études, l'EPFF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- ◆ la totalité du coût du volet foncier des études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;
- ◆ la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

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

#### **14.2. L'engagement financier de la Commune**

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- ◆ prise en charge des études pré-opérationnelles ;
- ◆ mise en conformité du PLU si nécessaire afin d'intégrer les orientations d'aménagement et d'assurer la faisabilité du projet ;
- ◆ suivi technique du projet opérationnel après revente du foncier à l'opérateur afin de garantir l'atteinte des objectifs de développement durable ;
- ◆ dans le cadre des politiques d'aménagement, d'habitat et de développement durable menées au niveau du Pays, de la Communauté de Communes et de la Ville, les modalités d'aides dans les différents domaines d'intervention sont en cours de réflexion et de définition
- ◆ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

#### **ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'AUTRES TIERS**

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

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

#### **ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 6 ans.

À l'issue de la première phase correspondant à l'acquisition foncière du périmètre de réalisation foncière et de veille foncière sur le périmètre pré-opérationnel, un avenant validera le passage à la phase suivante. À défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard dans les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;

Convention Projet EPFF PC – Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

Convention Projet EPFF PC – Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010

- ♦ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (préciser durée du portage foncier, ...), après validation par le Conseil Municipal l'EPF PC en cas de nécessité **ECU**

11 MAI 2010  
Sous-préfecture  
de Poitiers

#### ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

#### ARTICLE 18. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Saintes, le 10 mai 2010 en 3 exemplaires originaux

11 MAI 2010

La Commune de Saintes  
représentée par son Maire



Avis préalable favorable du  
Contrôleur Général  
Économique et Financier  
N° 31 en date du 3 mars 2010

Jacques CLAUDÉ

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

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

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

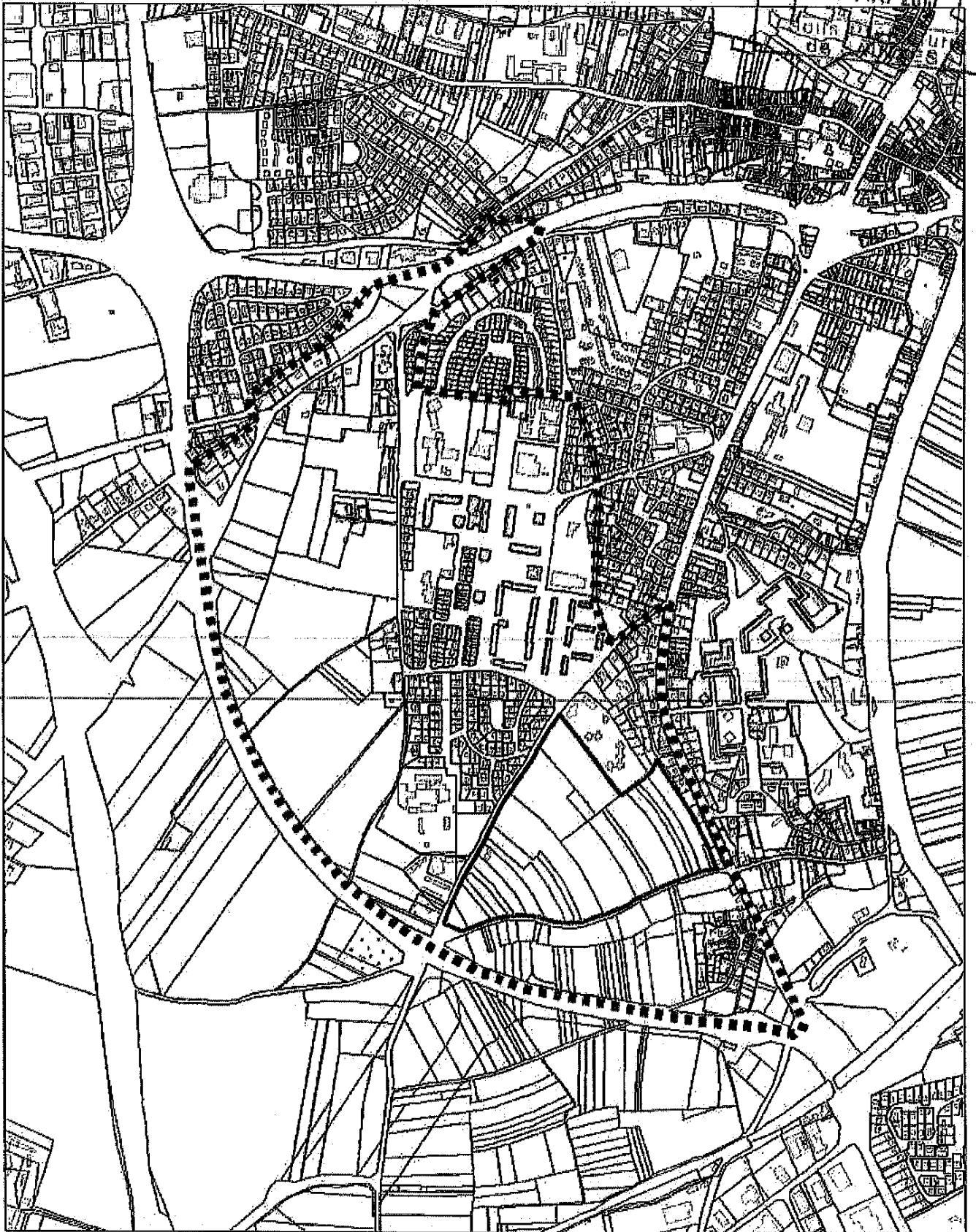
Annexe n°3 : Listes des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser



1/R  
13

Convention Projet EPF PC - Saintes n° CP - 17 - 10 - 008  
10 mai 2010


Secteur Boiffiers/Terroquet - Sur Moreau : REÇU  
périmètres de réflexion et de maîtrise foncière

11 MAI 2010

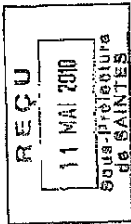


 phase pré-opérationnelle  
 phase de réalisation foncière

*IK* *N* *no*

0 50 100 200 Mètres  


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



### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

#### Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent conjointement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC, avant sa mise à disposition à la Commune.

#### Article 3 :

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

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

#### Article 4 :

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

#### Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

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

#### Article 6 :

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

#### Article 7 :

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

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

#### Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

#### Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

### Occupation des biens

#### Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

À ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

#### Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquée. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement. En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

#### Article 12 :

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

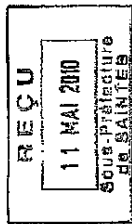
La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

**Article 13 :**

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

**Article 14 :**

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.



**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

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

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 de Code Rural).

bisbis

1/R

AT

AT

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

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité.

Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 29 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

11 MAI 2010  
Sous-Préfecture  
DE SAINTES

#### A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :

La conduite des études préliminaires ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portances des sols...).

La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, métal, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

#### B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :

L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.  
La désignation de coordonnateurs - Hygiène et Sécurité - et de bureaux de contrôle.

#### Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures.	
L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.	
Le recyclage éventuel des produits sains sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le lamponnement des eaux (bassins de rétention).	Le réseau primaire du futur projet.
Le recensement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
- par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation,	
- par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

La renaturation du site.

La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.

Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.

Les panneaux d'information.

#### Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :

L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :

Les travaux liés à l'archéologie préventive.

Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits...) et occultation des ouvertures.

Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-032

B 2017-35 Convention en faveur du développement de  
l'offre de logement entre la commune de  
Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la  
Haute-Saintonge et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 35

**Approbation du projet : Convention en faveur du développement de l'offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge 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°17-14-008, signée le 20 avril 2015, entre la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la ville de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- 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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-06-07-032 - B 2017-35 Convention en faveur du développement de l'offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention en faveur du développement de l'offre de logement entre la commune de Saint-Dizant-du-Gua, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF (17)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** production de logements

Soumise à la loi littorale en raison de sa proximité avec l'estuaire de la Gironde et soumise à un héliotropisme mesurée, la commune va engager la révision de son PLU. Ce nouveau PLU viendra probablement limiter le recours aux extensions urbaines et restreindre le nombre de zones AU.

Ainsi la commune souhaite pouvoir tout en préservant son tissu originel pouvoir développer des programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions qui viendraient dégrader un paysage qualitatif et réduire l'activité agricole tout en diminuant le nombre de logements vacants.

Dans un premier temps, l'EPF, avec l'aide de la commune, réalisera une étude de gisement foncier afin de déterminer le potentiel mobilisable en renouvellement urbain (logements vacants, friches commerciales et/ou industrielles, dents creuses). Une fois ce potentiel identifié, un ou plusieurs sites pourront être inscrit en périmètre de réalisation en vue de produire un programme de logements et d'accompagner la mise en place du PLU.

**-Montant :** 20 000 €

**-Durée :** 4 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* sans objet

*Périmètre de veille :*

Une étude de gisement foncier pourra être réalisée par l'EPF afin de déterminer les fonciers en renouvellement urbain ou en densification susceptible d'accueillir des programmes de logements. En parallèle de cette étude, l'analyse du marché foncier et immobilier devra être affinée afin de déterminer le potentiel de développement de la commune et le nombre de logements qui pourraient être accueilli à court et moyen terme. Une réflexion devra engagée afin de déterminer une stratégie d'intervention réaliste basée sur le projet de la collectivité.

Plusieurs espaces ont déjà été identifiés par la Commune :

- Centre bourg
- Hameau le Rivalard
- Hameaux Grande et Petite Motte

- Hameau le Sap
- Hameau Morisset

Une fois ces éléments présentés à la commune, un avenant permettra d'inclure les fonciers identifiés, de préciser le projet et d'engager les négociations.

*Périmètre de réalisation : sans objet*



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA N°17-17-...  
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS  
ENTRE LA COMMUNE DE SAINT DIZANT DU GUA  
ET  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Saint Dizant du Gua**, dont le siège est situé –Le Bourg – 17 240 SAINT DIZANT DU GUA, représentée par son maire, Monsieur Jean-François MAZZOCCHI, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dont le siège est situé –7 rue Taillefer – CS 70002 –17 501 JONZAC Cedex - représenté par M. Le Président, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du .....,

Ci-après dénommée « **la CdCHS** »

**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** » ;

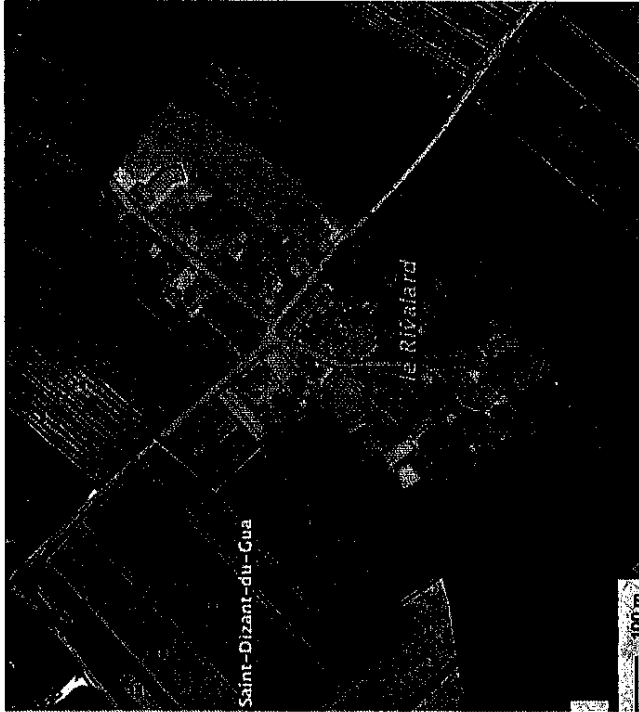
**d'autre part**

**Commune de Saint-Dizant-du-Gua**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

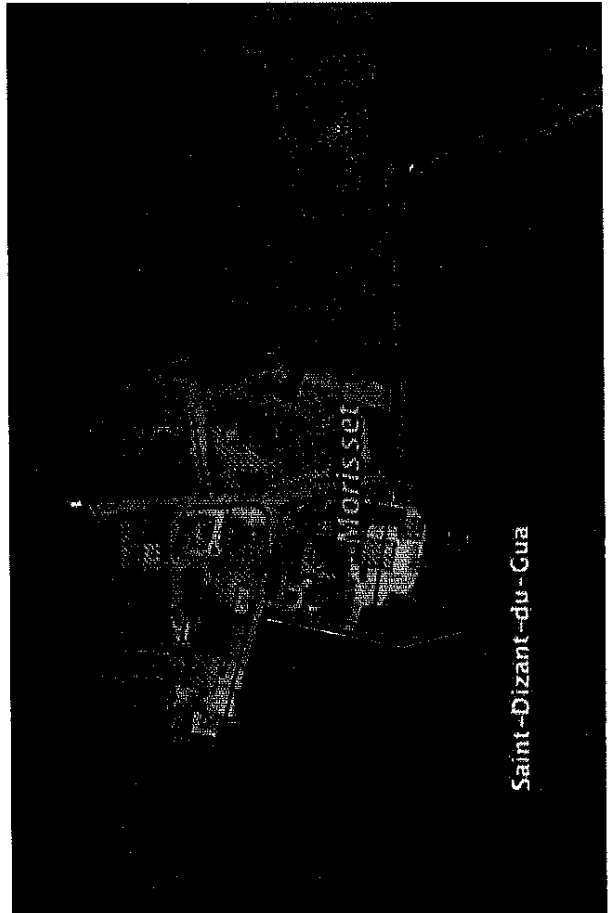
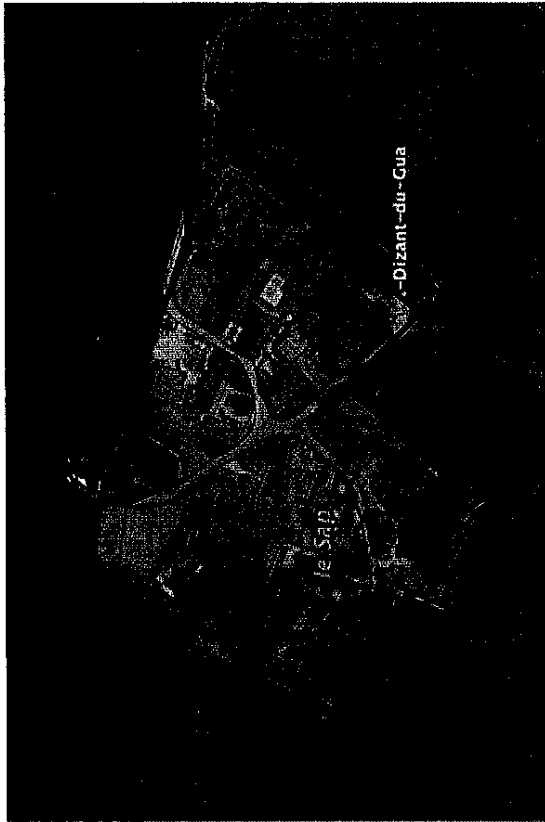


Périmètres d'intervention  
□ Périmètre de village (40,9 ha)

## Identification des périmètres d'intervention







# PRÉAMBULE

## La Commune de Saint Dizant du Gua

La commune de Saint Dizant du Gua est située à l'extrême sud-ouest du département de la Charente Maritime et fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Commune de la Rive Droite de l'estuaire de la Gironde, Saint Dizant du Gua a vu sa population diminuer de moitié depuis les années 30. En 2014, la commune comptait 530 habitants après avoir renoué avec la croissance depuis 2009. Cette chute de la population communale se traduit dans le patrimoine bâti par un taux important de vacance du parc de logement dépassant 14% (54 logements).

Territoire redevenu attractif depuis 1999 (solde migratoire positif), St Dizant du Gua par son cadre de vie et sa situation géographique privilégiés attire particulièrement des ménages de 60 ans et plus qui représentent 38% de la population.

Située à l'écart des pôles bordelais et royannais, la commune multi polarisée (Pons/Jonzac/Mirambeau), compte plus de 50% d'actifs travaillant à l'extérieur.

La population et la structure du parc de logements (logements vacants et résidences secondaires importants) induisent une consommation importante de fonciers pour la production de logements.

### Le Projet de la Commune :

Soumise à la loi littorale en raison de sa proximité avec l'estuaire de la Gironde et soumise à un héliotropisme mesurée, la commune va engager la révision de son PLU. Ce nouveau PLU viendra probablement limiter le recours aux extensions urbaines et restreindre le nombre de zones AU.

Ainsi la commune souhaite pouvoir tout en préservant son tissu originel pouvoir développer des programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions qui viendraient dégrader un paysage qualitatif et réduire l'activité agricole tout en diminuant le nombre de logements vacants.

Dans un premier temps, l'EPF, avec l'aide de la commune, réalisera une étude de gisement foncier afin de déterminer le potentiel mobilisable en renouvellement urbain (logements vacants, friches commerciales et/ou industrielles, dents creuses). Une fois ce potentiel identifié, un ou plusieurs sites pourront être inscrit en périmètre de réalisation en vue de produire un programme de logements et d'accompagner la mise en place du PLU.

## 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 CdCHS rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-14-008, signée le 20/04/2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20/05/2015 et du conseil d'administration du 09/12/2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CdCHS, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdCHS, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CdCHS 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 CdCHS et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en 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 la CdCHS s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

#### **Sans objet**

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

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

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

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

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

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

**Une étude de gisement foncier pourra être réalisée par l'EPF afin de déterminer les fonciers en renouvellement urbain ou en densification susceptible d'accueillir des programmes de logements. En parallèle de cette étude, l'analyse du marché foncier et immobilier devra être affinée afin de déterminer le potentiel de développement de la commune et le nombre de logements qui pourraient être accueilli à court et moyen terme. Une réflexion devra engagée afin de déterminer une stratégie d'intervention réaliste basée sur le projet de la collectivité.**

Plusieurs espaces ont déjà été identifiés par la Commune :

- Centre bourg
- Hameau le Rivalard
- Hameaux Grande et Petite Motte
- Hameau le Sap
- Hameau Morisset

Une fois ces éléments présentés à la commune, un avenant permettra d'inclure les fonciers identifiés, de préciser le projet et d'engager les négociations.

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

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

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 20 000 € (vingt mille euros) HT.

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Saint Dizant du Gua  
représentée par son Maire,

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

**Jean-François MAZZOCCHI**

**Philippe GRALL**

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

**Claude BELOT**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-033

B 2017-36 Convention d'action foncière pour la  
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha,  
la Communauté de communes des Vals de Saintonge et  
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-36

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge 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°17-15-001, signée le 4 mai 2015, entre la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- 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 STOUIMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Matha, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** requalification de friches industrielles et d'activités en centre-bourg

L'enjeu principal de la Commune consiste à intervenir sur une coopérative agricole composée de plusieurs bâtiments (hangar, bâtiment d'activité...). Cette propriété sera bientôt vacante et la commune souhaiterait y développer une opération mixte (habitat, économique, équipement public) compte tenu notamment de la localisation idéale de cette propriété à l'échelle communale.

Par ailleurs, la commune a également le projet plus global de revitaliser son centre-bourg en revalorisant et en développant l'habitat en vue de maintenir voire accroître son dynamisme économique, en partie par les commerces et services existants. La commune peut donc, en réinvestissant les logements vacants, en accord avec le PLH, réinsérer la population la plus en marge de sa centralité, en développant une offre en logements attractive et en maintenant un cadre de vie agréable afin que le parc de logement soit un facteur d'intégration pour l'ensemble des populations.

Cet enjeu de redynamisation de Matha par l'accès aux logements et le développement de commerces permet de répondre également aux enjeux établis par le SCOT de la communauté de commune des vals de Saintonge, dont les objectifs principaux sont :

- De développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire
- Diffuser le développement de manière cohérente et solidaire.
- Préserver l'identité du Pays et son cadre de vie.

La commune sollicite donc l'EPF afin de développer une stratégie foncière en vue de répondre à ces divers objectifs d'aménagement du territoire. A ce titre, la Commune de Matha a, en lien avec l'EPF, identifié différents sites sur lesquels des projets liés à l'habitat ou au développement économique, pourraient être réalisés.

**-Montant :** 700 000 €

**-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.

Un premier périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Matha sur lequel les opportunités foncières ou immobilières sont nombreuses mais où la stratégie de la commune de Matha n'est pas encore affinée.

Un deuxième périmètre de veille correspond aux parcelles AE n°429-430-531-532. Sur cette vaste emprise foncière de 18 464 m<sup>2</sup>, la commune envisage de développer une opération d'habitat

(lotissement) afin de répondre à la demande de ménages (et plus particulièrement des jeunes ménages) désirant s'installer sur Matha. La localisation de cette opération de logements s'avère intéressante dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des commerces et services du centre-bourg de la commune.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

• **Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une ancienne coopérative agricole située en cœur de bourg**

Site – AP n°70-71-72-73-81-104 – 28 357 m<sup>2</sup>

Situé à proximité de l'école et du futur pôle sportif qui sera prochainement construit, ce site correspond à d'anciens bâtiments qui étaient jusqu'à présent occupés par une coopérative agricole.

La Commune souhaite développer sur ce site une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation mêlant équipements publics, logements et activités économiques. Des études pourront être lancées pour définir la faisabilité d'une opération sur ce site. Une fois acquis, l'EPF pourra se charger d'engager les études préalables à la démolition de certains bâtiments qui ne seront pas réinvestis dans le cadre du projet global.

Ville de MATHA



Vals de  
Saintonge  
Communauté



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-16-...  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MATHA (17),  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Matha**, dont le siège est situé à la mairie place de l'hôtel de ville, représentée par son maire, Monsieur Wilfrid HAIRIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

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

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

**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** » ;

**d'autre ,**

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



# PRÉAMBULE

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

## La Commune de Matha

La commune de Matha se situe au nord-est du département de la Charente-Maritime (17), plus précisément à 23 km de Cognac au Sud, 32 km de Saintes au Sud-Ouest, et 19 km de St Jean d'Angély au Nord-Ouest. Elle fait partie de la communauté de communes des Vals de Saintonge, qui occupe une position de carrefour au sein de la région Poitou Charente. Cette proximité de ces trois grandes villes départementales, et sa position sur l'axe Paris-Bordeaux ainsi que sur celui de Poitiers-Royan, lui apporte une certaine attractivité, et maintient sa dynamique de développement.

Démographiquement, la commune était peuplée de 2 245 habitants, au dernier recensement de 2012, avec une densité de 105,6 habitants par km<sup>2</sup>. La population est en légère hausse, avec une augmentation de 0,6% sur la période 2007-2012, essentiellement grâce à son solde migratoire positif, +1.5% qui compense nettement le déficit du solde naturel, équivalent à - 0,9 %.

Cependant la population est légèrement vieillissante, avec une augmentation de la part de la population des plus de 60 ans, qui est passé de 26,7% en 2007 à 30,6 % en 2012, et un déclin de la tranche des 30-60 ans, soit une part de la population active qui a diminué de 47 individus. Cela implique un premier enjeu, qui est de revitaliser la commune de populations actives, principalement de jeunes couples, d'une part pour maintenir le taux d'activité, d'autre part pour rétablir le solde naturel, ce qui éviterait que les établissements éducatifs ne perdent de leurs effectifs scolaires par exemple.

Par ailleurs, en lien avec cette tendance démographique, un projet de résidence sénior est envisagé sur la commune. En effet, ce vieillissement de population génère également des besoins de logements en centre ville, en vue de répondre aux besoins des populations actives désirants s'installer au cœur de la commune, pour profiter de ces services et commerce, et lui apporter un dynamisme supplémentaire.

En matière d'habitat, sur les 1 216 logements de la commune en 2012, 146 sont vacants, soit 12 % de la totalité, ce qui représente donc une part importante. Une part qui a plus que doublé en 5 ans, puisqu'en 2007, la commune ne comportait que 70 logements vacants. Ainsi, la réhabilitation du parc ancien vacant représente un gros enjeu à l'échelle de la commune. Malgré cela, 50 logements, principalement des résidences pavillonnaires, ont été construits entre 2007 et 2012. Ces logements vacants sont donc essentiellement concentrés dans le centre-bourg, puisqu'une part de la population a migré vers les lotissements périphériques de la commune. Enfin, la commune dispose de 20 logements locatifs sociaux, soit 2% des logements totaux. Ce type de logements pourrait être développé afin de multiplier et diversifier la population, et donc la dynamique sociétale.

La population active représentait 65 % de la population totale, avec 1 232 actifs, avec seulement 5 actifs ayant un emploi en dehors de la zone en 2012. Les emplois se concentrent principalement dans

les domaines de l'administration publique et des services. La commune présente également une vocation agricole et viticole, avec 36 exploitants agricoles.

Matha est donc une commune attractive, de par sa position centrale dans la communauté de communes, mais aussi et surtout par sa capacité d'offre de commerces (pharmacies, boulangeries et alimentation divers, boutiques de prêt à porter, ou encore ses bars et restaurants) de services, (banques et assurances, auto-école), principalement réunis autour de placettes dans le centre bourg, favorisant les flux et les interactions. La commune dispose également d'établissements publics éducatifs (école maternelle, primaire, et le collège Marc JeanJean).

### **Le Projet de la Commune :**

L'enjeu principal de la Commune consiste à intervenir sur une coopérative agricole composée de plusieurs bâtiments (hangar, bâtiment d'activité...). Cette propriété sera bientôt vacante et la commune souhaiterait y développer une opération mixte (habitat, économique, équipement public) compte tenu notamment de la localisation idéale de cette propriété à l'échelle communale.

Par ailleurs, la commune a également le projet plus global de revitaliser son centre-bourg en revalorisant et en développant l'habitat en vue de maintenir voire accroître son dynamisme économique, en partie par les commerces et services existants. La commune peut donc, en réinvestissant les logements vacants, en accord avec le PLH, réinsérer la population la plus en marge de sa centralité, en développant une offre en logements attractive et en maintenant un cadre de vie agréable afin que le parc de logement soit un facteur d'intégration pour l'ensemble des populations.

Cet enjeu de redynamisation de Matha par l'accès aux logements et le développement de commerces permet de répondre également aux enjeux établis par le SCOT de la communauté de commune des vals de Saintonge, dont les objectifs principaux sont :

- De développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire
- Diffuser le développement de manière cohérente et solidaire.
- Préserver l'identité du Pays et son cadre de vie.

La commune sollicite donc l'EPF afin de développer une stratégie foncière en vue de répondre à ces divers objectifs d'aménagement du territoire. A ce titre, la Commune de Matha a, en lien avec l'EPF, identifié différents sites sur lesquels des projets liés à l'habitat ou au développement économique, pourraient être réalisés.

### **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**

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

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

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au bourg de Matha (carte en annexe).

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

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

### **2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Deux périmètres de veille ont été identifiés « en vert » (carte en annexe) :

Un premier périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Matha sur lequel les opportunités foncières ou immobilières sont nombreuses mais où la stratégie de la commune de Matha n'est pas encore affinée.

Un deuxième périmètre de veille correspond aux parcelles AE n°429-430-531-532. Sur cette vaste emprise foncière de 18 464 m<sup>2</sup>, la commune envisage de développer une opération d'habitat (lotissement) afin de répondre à la demande de ménages (et plus particulièrement des jeunes ménages) désirant s'installer sur Matha. La localisation de cette opération de logements s'avère intéressante dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des commerces et services du centre-bourg de la commune.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- ***Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une ancienne coopérative agricole située en cœur de bourg***

Site – AP n°70-71-72-73-81-104 – 28 357 m<sup>2</sup>

Situé à proximité de l'école et du futur pôle sportif qui sera prochainement construit, ce site correspond à d'anciens bâtiments qui étaient jusqu'à présent occupés par une coopérative agricole.

La Commune souhaite développer sur ce site une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation mêlant équipements publics, logements et activités économiques. Des études pourront être lancées pour définir la faisabilité d'une opération sur ce site. Une fois acquis, l'EPF pourra se charger d'engager les études préalables à la démolition de certains bâtiments qui ne seront pas réinvestis dans le cadre du projet global.

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 SEPT CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € 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 ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Matha  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Wilfrid HAIRIE**

**Philippe GRALL**

La Communauté de Communes  
Des Vals de Saintonge  
représentée par son Président,

**Jean Claude GODINEAU**

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

R75-2017-06-07-034

B 2017-37 Convention opérationnelle d'action foncière  
pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de  
Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du  
Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-37

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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 05 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 opérationnelle entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79),

- 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-bourg et création de logements

Située au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres à 16 km au sud de Niort et à 27 km au nord de Saint-Jean-d'Angély, la commune de Beauvoir-sur-Niort compte 1 800 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2015). Son territoire communal s'étend sur 2 348 hectares, encadrés par la forêt de Chizé et celle de la Foye, respectivement à l'est et à l'ouest du territoire communal. Elle est traversée par la RD 650 (axe Niort/Bordeaux) et par la RD1 (axe Epannes/Chizé). Le territoire est également desservi par la ligne ferroviaire Niort/Saintes.

La commune de Beauvoir-sur-Niort est composée de plusieurs villages présentant un bâti ancien préservé : Le Fenestreau, Rimbault, le Cormenier et La Revêtizon.

La commune compte deux monuments remarquables : une église romane du XII<sup>e</sup> située au Cormenier, classée monument historique, et le Moulin de Rimbault, propriété de la Commune, dont le site est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec : un groupe scolaire, un EHPAD, 2 terrains de sports nouvellement créés à proximité du Moulin de Rimbault, un gymnase, un supermarché, une pharmacie, un cabinet médical, un magasin de jardinage, un fleuriste, 2 salons de coiffure, un magasin de meuble, un tabac-presse, 3 bar-restaurants, 2 boulangeries, une agence immobilière, un assureur, une auto-école, un garage, un contrôle technique et un institut de beauté.

En matière de logements, la Commune a souhaité lancer un projet de lotissement en accession sociale comprenant 12 à 15 logements sur le terrain anciennement occupé par le stade et à proximité immédiate des commerces et services.

En parallèle de ce projet, la Commune souhaite, de manière générale, intervenir en centre-bourg afin de le revitaliser. A ce titre, la Commune a notamment ciblé une emprise délaissée permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que permettre la construction de nouveaux logements.

**-Montant :** 500 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Sans objet.

*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 : Amélioration de la desserte piétonne et automobile de l'EHPAD et requalification d'espaces délaissés**

Site : Situé en cœur de bourg, entre l'EHPAD, le square de la Bibliothèque, la rue du Plantis et l'impasse des Palmiers, ce site représente une surface totale de 2 946 m<sup>2</sup> comprenant les parcelles cadastrées A n°78, 84, 85, 864 et 876. Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU et correspond à des terrains enherbés et en friche.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à améliorer la circulation aux abords de l'EHPAD en créant une nouvelle voirie dans le but de faciliter l'accès aux véhicules. Il s'agit également de créer un parking destiné au personnel et visiteurs de l'EHPAD.

Cet aménagement de voirie se cumule avec l'opportunité de raccordement piétonnier de la liaison existante entre l'EHPAD et la place de l'Hôtel de Ville et de création d'un cheminement sécurisé pour les scolaires qui se dirigent à partir de l'école vers le centre-bourg pour se rendre à la bibliothèque localisée à proximité immédiate de la maison de retraite et la salle communale des mariages.

La Commune souhaite également créer des logements sociaux pour personnes âgées sur la parcelle A n°864.

Le projet de la Commune se résume donc en une réorganisation des voies de circulation tout en renforçant le caractère urbain de ce lieu de transit, de travail et de résidence des personnes âgées.





**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-...  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION  
DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Beauvoir-sur-Niort**, dont le siège est situé 29 place de l'Hôtel de Ville - 79360 BEAUVOIR-SUR-NIORT, représentée par son Maire, Monsieur **Jean BOULAIS**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du ..... 2017,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**d'une part, et**

**La Communauté d'agglomération du Niortais**, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n°.....en date du.....2017  
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

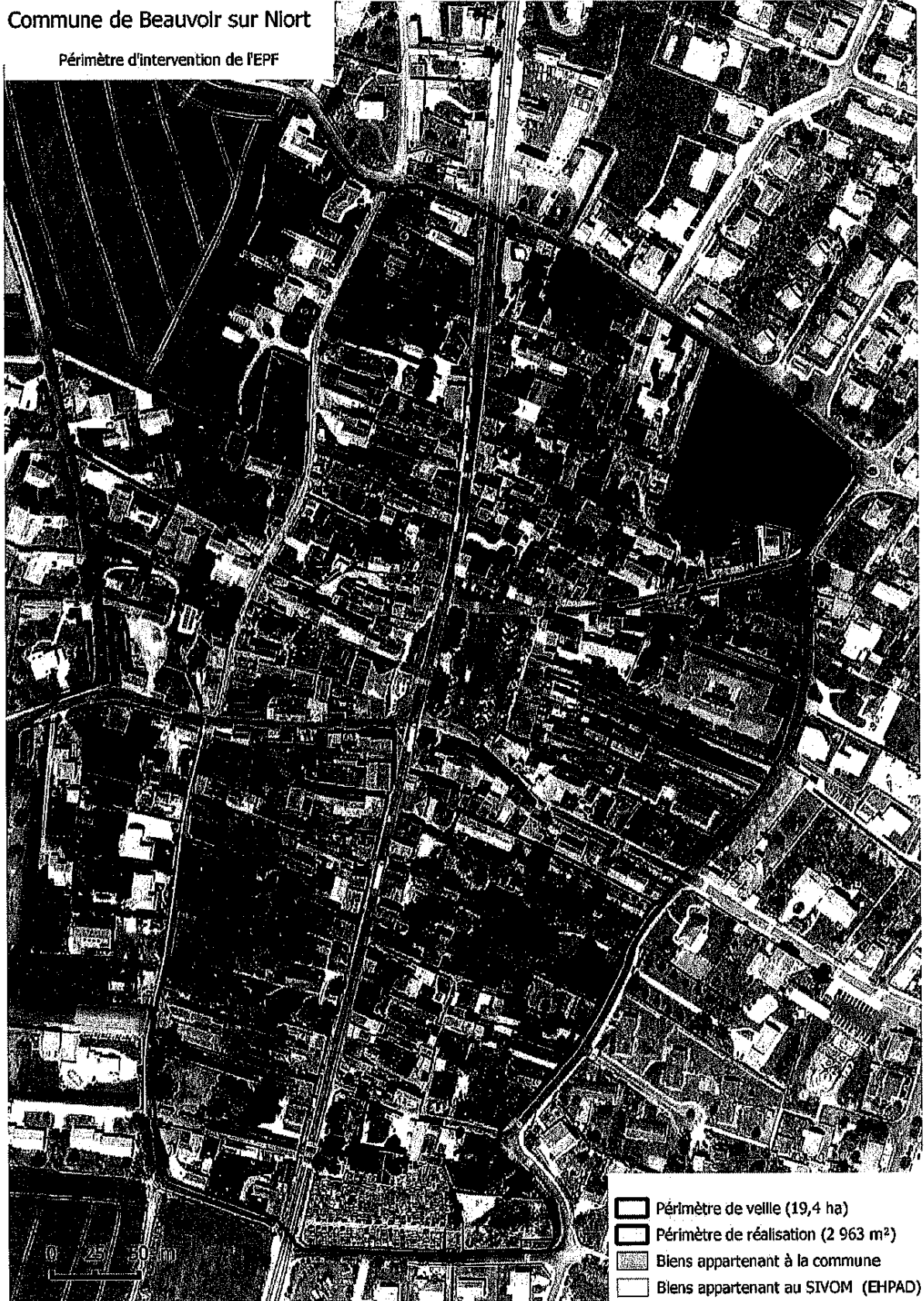
**d'autre part, et**

**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 Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,  
Ci-après dénommé « **l'EPF** »

**d'autre part.**

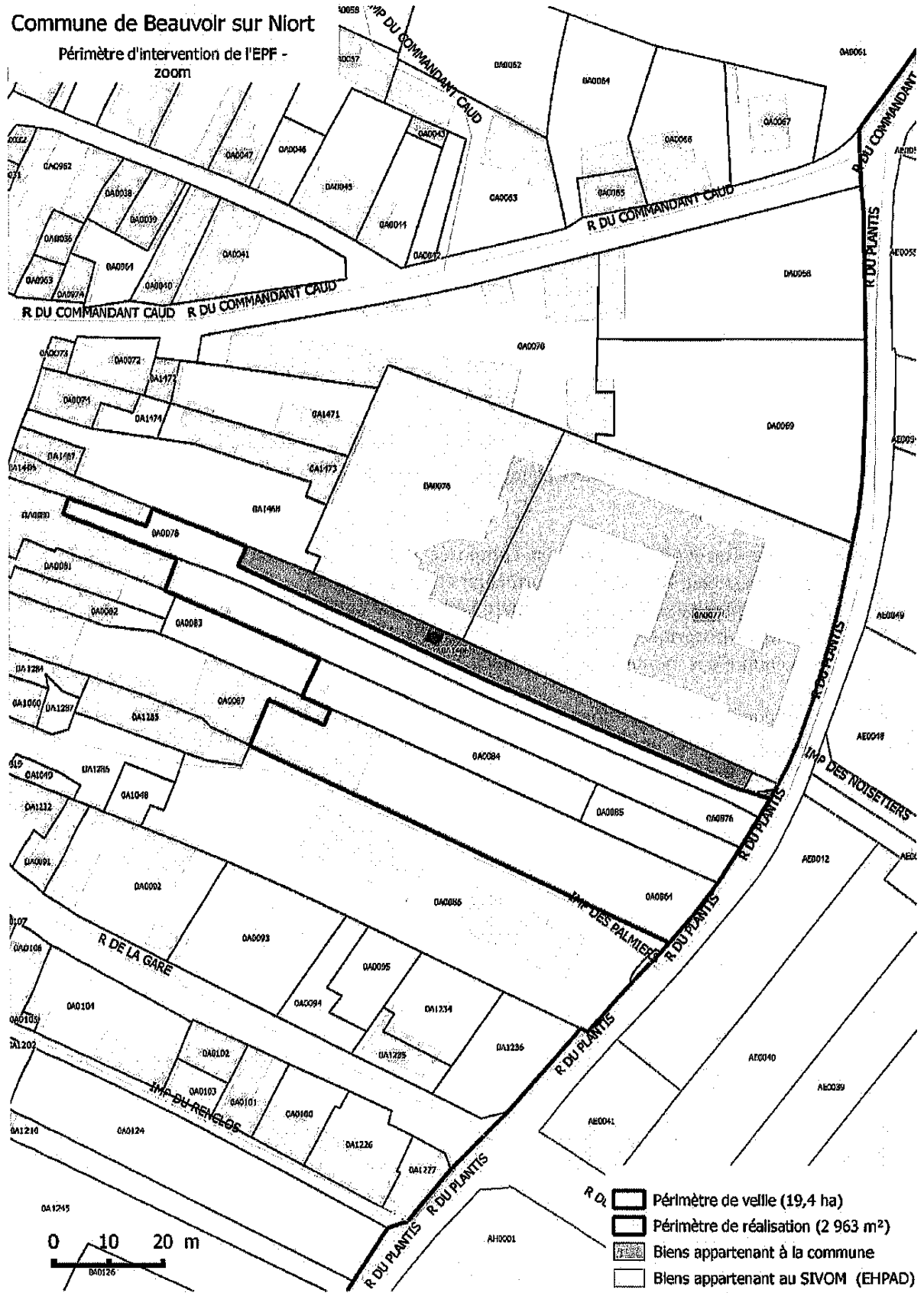
# Commune de Beauvoir sur Niort

Périmètre d'intervention de l'EPF



Commune de Beauvoir sur Niort

Périmètre d'intervention de l'EPF -  
ZOOM



## **PRÉAMBULE**

La commune de Beauvoir-sur-Niort fait partie de la Communauté d'agglomération du Niortais (45 communes, environ 118 000 habitants au recensement de 2013) 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 commune de Beauvoir-sur-Niort**

Située au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres à 16 km au sud de Niort et à 27 km au nord de Saint-Jean-d'Angély, la commune de Beauvoir-sur-Niort compte 1 800 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2015). Son territoire communal s'étend sur 2 348 hectares, encadrés par la forêt de Chizé et celle de la Foye, respectivement à l'est et à l'ouest du territoire communal. Elle est traversée par la RD 650 (axe Niort/Bordeaux) et par la RD1 (axe Epannes/Chizé). Le territoire est également desservi par la ligne ferroviaire Niort/Saintes.

La commune de Beauvoir-sur-Niort est composée de plusieurs villages présentant un bâti ancien préservé : Le Fenestreau, Rimbault, le Cormenier et La Revêtizon.

La commune compte deux monuments remarquables : une église romane du XII<sup>e</sup> située au Cormenier, classée monument historique, et le Moulin de Rimbault, propriété de la Commune, dont le site est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec : un groupe scolaire, un EHPAD, 2 terrains de sports nouvellement créés à proximité du Moulin de Rimbault, un gymnase, un supermarché, une pharmacie, un cabinet médical, un magasin de jardinage, un fleuriste, 2 salons de coiffure, un magasin de meuble, un tabac-presse, 3 bar-restaurants, 2 boulangeries, une agence immobilière, un assureur, une auto-école, un garage, un contrôle technique et un institut de beauté.

En matière de logements, la Commune a souhaité lancer un projet de lotissement en accession sociale comprenant 12 à 15 logements sur le terrain anciennement occupé par le stade et à proximité immédiate des commerces et services.

### **Le projet de la Collectivité :**

En parallèle de ce projet, la Commune souhaite, de manière générale, intervenir en centre-bourg afin de le revitaliser. A ce titre, la Commune a notamment ciblé une emprise délaissée permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que permettre la construction de nouveaux logements.

### **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'Etablissement 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°79-16-055 signée le \_\_\_\_\_, conformément aux délibérations du conseil communautaire du \_\_\_\_\_ et du conseil d'administration du 25/11/2016.

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 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

### **2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (page 2) et correspondant au cœur de bourg.

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 au projet suivant :

- **Projet 1 : Amélioration de la desserte piétonne et automobile de l'EHPAD et requalification d'espaces délaissés**

Site : Situé en cœur de bourg, entre l'EHPAD, le square de la Bibliothèque, la rue du Plantis et l'impasse des Palmiers, ce site représente une surface totale de 2 946 m<sup>2</sup> comprenant les parcelles cadastrées A n°78, 84, 85, 864 et 876. Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU et correspond à des terrains enherbés et en friche.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à améliorer la circulation aux abords de l'EHPAD en créant une nouvelle voirie dans le but de faciliter l'accès aux véhicules. Il s'agit également de créer un parking destiné au personnel et visiteurs de l'EHPAD.

Cet aménagement de voirie se cumule avec l'opportunité de raccordement piétonnier de la liaison existante entre l'EHPAD et la place de l'Hôtel de Ville et de création d'un cheminement sécurisé pour les scolaires qui se dirigent à partir de l'école vers le centre-bourg pour se rendre à la bibliothèque localisée à proximité immédiate de la maison de retraite et la salle communale des mariages.

La Commune souhaite également créer des logements sociaux pour personnes âgées sur la parcelle A n°864.

Le projet de la Commune se résume donc en une réorganisation des voies de circulation tout en renforçant le caractère urbain de ce lieu de transit, de travail et de résidence des personnes âgées.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).



Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

#### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement 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 Beauvoir-sur-Niort  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération du Niortais  
Représentée par son Président,

**Jean BOULAIS**

**Jérôme BALOGE**

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

R75-2017-06-07-035

B 2017-38 convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-38

**Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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°79-14-012, signée le 7 avril 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 Combrand, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-bourg et création de logements

Situé au Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée, et à 15 km de Bressuire, Combrand comptait 1 180 habitants en 2014 pour une superficie de 24,6 km<sup>2</sup>.

La commune 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, avec notamment deux fabricants de meubles et une menuiserie, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+5,2 % entre 1999 et 2014).

En matière d'équipements et de commerces, la commune possède un groupe scolaire, un bar-restaurant, une boulangerie et un salon de coiffure.

En matière de logements, la commune a lancé plusieurs opérations de lotissements ce qui confirme le dynamisme du territoire, avec notamment le lotissement du « Clos La Fontaine » comprenant 10 lots à bâtir dont 6 restent à acquérir. De plus, la Commune s'est lancée dans la création d'un pôle intergénérationnel comprenant également 10 logements en lien avec la maison de retraite située à proximité, la construction de deux nouvelles classes d'école, de nouveaux locaux périscolaires, d'une nouvelle cuisine, d'une salle d'activité et de repas, et d'un cabinet infirmier.

La Commune souhaite intervenir sur des propriétés privées dans le but de restructurer une partie d'un îlot en centre-bourg par la création d'une offre de logements en réhabilitation et en densification.

**-Montant :** 500 000 €

**-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. Il s'agit d'une vaste dent creuse pouvant accueillir à terme une opération de logements.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur une partie d'îlot en centre-bourg**

Site : Ce site correspond à trois propriétés cadastrées AL n°22, 27, 232, 233, 234 et 236 d'une surface totale de 3 181 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un hangar, d'une maison vacante en partie en copropriété avec des dépendances en mauvais état, ainsi qu'une maison vacante comprenant un vaste terrain.

Projet : La commune souhaite restructurer cette emprise par la démolition de certains bâtiments (hangar et dépendances), la réhabilitation des maisons et la création d'une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti.

Commune de Combrand



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-...  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION  
DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE COMBRAND**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Combrand**, dont le siège est situé 2 rue du Calvaire - 79140 COMBRAND, représentée par son Maire, Madame **Anne-Marie REVEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du ..... 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 ..... 2017,

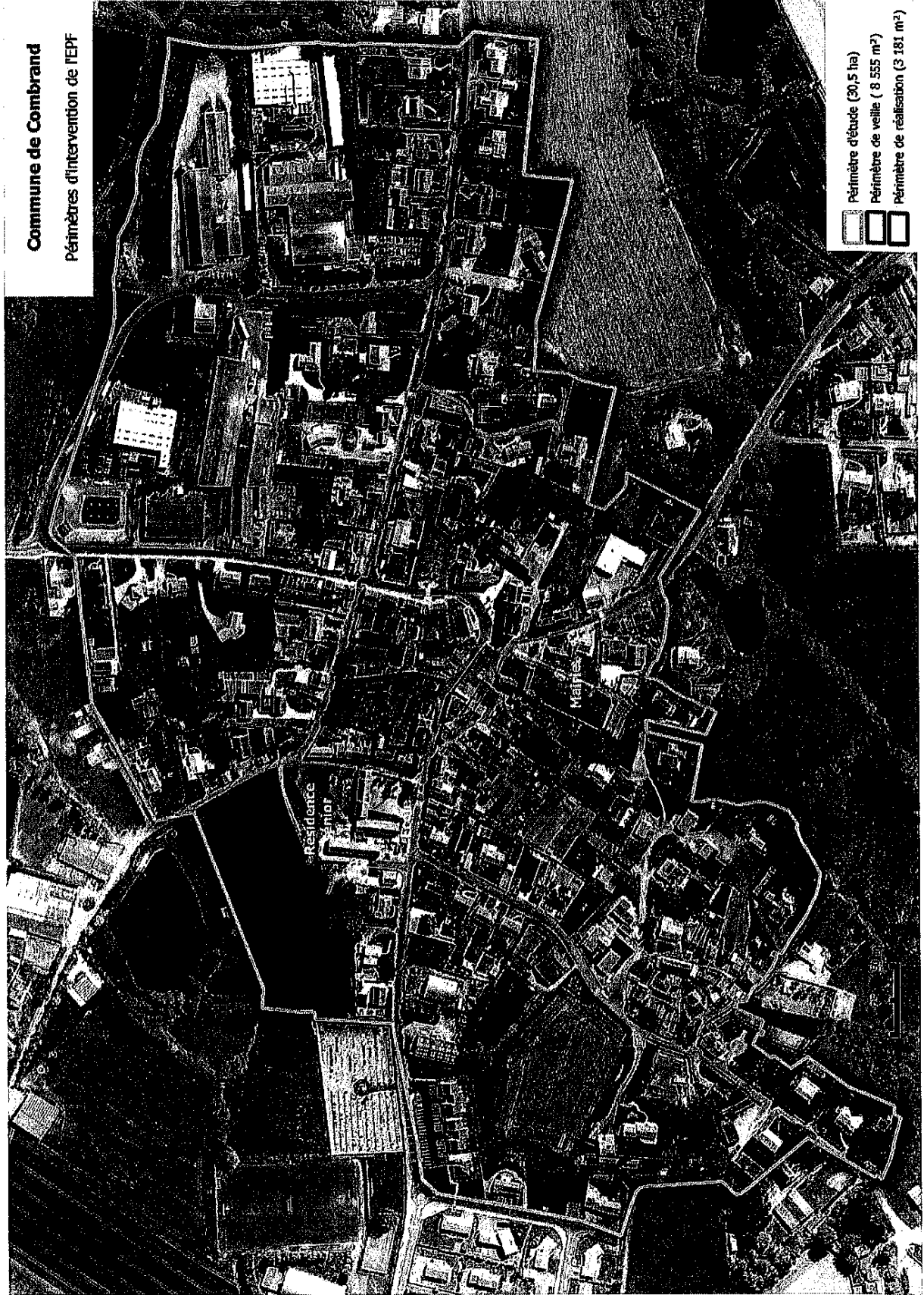
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

**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 Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,




Ci-après dénommé « **l'EPF** »

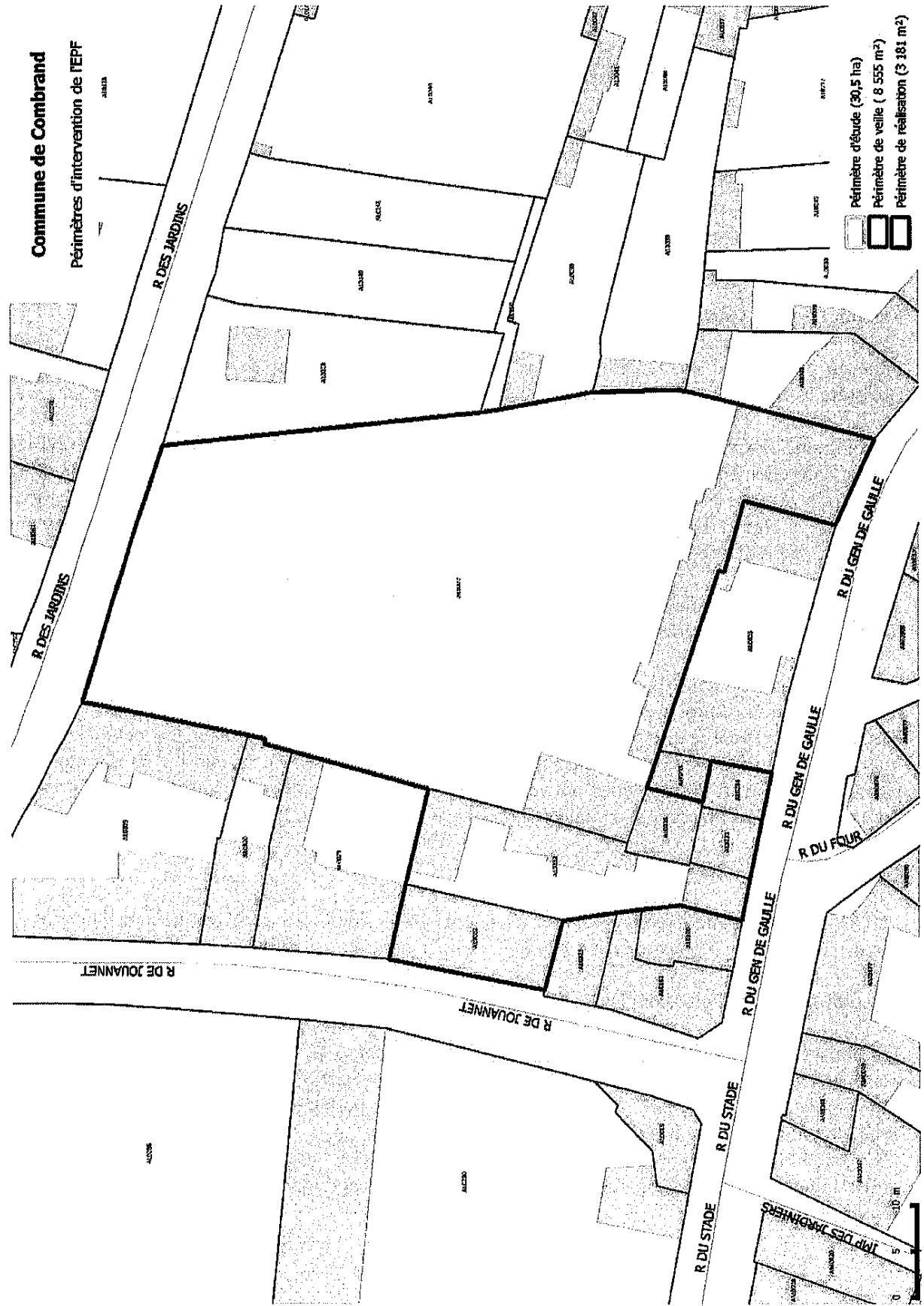
**d'autre part.**



**Commune de Combrand**

Périmètres d'intervention de l'EPF

-  Périmètre d'étude (30,5 ha)
-  Périmètre de veille (8 555 m²)
-  Périmètre de réalisation (3 181 m²)



**Commune de Combrand**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Convention opérationnelle « Centre-bourg » avec la Commune de Combrand



## **PRÉAMBULE**

La commune de Combrand 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 commune de Combrand**

Situé au Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée, et à 15 km de Bressuire, Combrand comptait 1 180 habitants en 2014 pour une superficie de 24,6 km<sup>2</sup>.

La commune 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, avec notamment deux fabricants de meubles et une menuiserie, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+5,2 % entre 1999 et 2014).

En matière d'équipements et de commerces, la commune possède un groupe scolaire, un bar-restaurant, une boulangerie et un salon de coiffure.

En matière de logements, la commune a lancé plusieurs opérations de lotissements ce qui confirme le dynamisme du territoire, avec notamment le lotissement du « Clos La Fontaine » comprenant 10 lots à bâtir dont 6 restent à acquérir. De plus, la Commune s'est lancée dans la création d'un pôle intergénérationnel comprenant également 10 logements en lien avec la maison de retraite située à proximité, la construction de deux nouvelles classes d'école, de nouveaux locaux périscolaires, d'une nouvelle cuisine, d'une salle d'activité et de repas, et d'un cabinet infirmier.

### **Le projet de la Collectivité :**

La Commune souhaite intervenir sur des propriétés privées dans le but de restructurer une partie d'un îlot en centre-bourg par la création d'une offre de logements en réhabilitation et en densification.

### **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 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'EPCI 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). Il s'agit d'une vaste dent creuse pouvant accueillir à terme une opération de logements.

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 au projet suivant :

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur une partie d'îlot en centre-bourg**

Site : Ce site correspond à trois propriétés cadastrées AL n°22, 27, 232, 233, 234 et 236 d'une surface totale de 3 181 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un hangar, d'une maison vacante en partie en copropriété avec des dépendances en mauvais état, ainsi qu'une maison vacante comprenant un vaste terrain.

Projet : La commune souhaite restructurer cette emprise par la démolition de certains bâtiments (hangar et dépendances), la réhabilitation des maisons et la création d'une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement 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 Combrand  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais  
Représentée par son Président,

**Anne-Marie REVEAU**

**Jean-Michel BERNIER**

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

R75-2017-06-07-036

B 2017-39 Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF  
(86)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-39

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais 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'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°86-15-006, signée le 20 octobre 2015, entre la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- 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



Le 27/05/2017  
Le Maire de la Commune des Trois-Moutiers

Le Maire de la Communauté de Communes du Pays Loudunais

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg entre la commune des Trois-Moutiers, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF (86)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Développement de l'offre de logements

La commune des Trois-Moutiers fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL) qui a conclu une convention cadre avec l'EPF Poitou-Charentes (annexée à la présente), afin d'assister à leur demande la CCPL et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, du commerce et de la reconquête de centre-bourgs.

La commune souhaite profiter des retombées économiques et démographiques induites par l'installation du Center Parcs sur son territoire, en développant son offre en logements, notamment par des opérations en renouvellement urbain au niveau des friches localisées dans le bourg.

La Commune a ainsi identifié deux fonciers à reconquérir, une ancienne laiterie à l'abandon située dans le cœur du bourg, et une ancienne coopérative agricole située à l'entrée du bourg sur l'axe principal de la commune (route des Monteils). Les deux ensembles bâtis devraient être mobilisés en renouvellement urbain dans la mesure où des opérations en réhabilitation s'avèreraient trop onéreuses au regard du marché immobilier local.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

**-Montant :** 400 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* sans objet

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au secteur du bourg.

*Périmètre de réalisation* : Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Site : parcelles AH n°144, 337, 491, situées rue des Moustiers.

Projet : Le site identifié est une ancienne laiterie située en centre-bourg, comprenant actuellement des bâtiments désaffectés et délabrés. La commune souhaite résorber cette « verrue » en la déconstruisant et la dépolluant afin de créer un nouveau foncier en capacité d'accueillir de nouveaux logements sur son territoire.

- **Projet 2 :**

Site : parcelles ZW 398, 400, 402, 403, situées rue de la Gare.

Projet : Le site est une ancienne coopérative agricole à l'entrée du bourg comprenant d'anciens silos et des hangars laissés à l'abandon. La collectivité souhaiterait qu'une opération de reconversion soit envisagée sur ce site.

COMMUNE DES  
TROIS-MOUTIERS



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°86-17-...  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT D'OPERATIONS EN  
RENOUVELLEMENT URBAIN A L'ECHELLE DU BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DES TROIS-MOUTIERS**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS LOUDUNAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune des Trois-Moutiers**, dont le siège est situé 14 avenue Aristide Gigot – 86120 LES TROIS-MOUTIERS, représentée par son maire, Madame Marie-Jeanne BELLAMY, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté de Communes du Pays Loudunais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 2 rue Fontaine d'Adam - 86201 LOUDUN, représentée par son Président, Monsieur Joël DAZAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du  
Ci-après dénommée « **la CCPL** » ;

**et**

**L'Établissement Public Foncier de 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** » ;

**d'autre part**



**Commune des Trois Moutiers**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de veille (46 ha)  
□ Périmètre de réalisation (3.1 ha)

# PRÉAMBULE

La commune des Trois-Moutiers fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL) qui a conclu une convention cadre avec l'EPF Poitou-Charentes (annexée à la présente), afin d'assister à leur demande la CCPL et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, du commerce et de la reconquête de centre-bourgs.

## La Commune des TROIS-MOUTIERS :

La commune des Trois-Moutiers est située au nord-ouest du département de la Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine. Limitrophe de Loudun, elle appartient à la Communauté de Communes du Pays Loudunais.

La commune comptait 1096 habitants en 2013. Elle bénéficie d'une croissance démographique régulière depuis une trentaine d'années, ayant notamment accueilli 56 nouveaux habitants entre 2008 et 2013. La construction s'est quant à elle établie à 19 logements sur la même période.

Elle est actuellement confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population, avec un taux de 31,4% de personnes de 60 ans ou plus en 2013 (contre 26,1% à l'échelle départementale) d'où l'intérêt pour la commune d'avoir une offre en logements adaptée à ce public en cœur de bourg à proximité des commerces et services pour cette population.

Le parc de logements de la commune présente un taux de vacance de 8,8%, soit un volume de 46 logements. Cette forte part de logements vacants est liée à l'ancienneté du parc de logements, dont plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1919, ainsi qu'avec la présence de plusieurs biens dégradés. La problématique est prégnante en centre-bourg où un enjeu de réinvestissement se pose. La commune est également marquée par la présence de friches agricoles dans son centre-bourg et à proximité immédiate.

Les Trois-Moutiers bénéficie par ailleurs d'une offre intéressante en services et commerces de proximité, avec une poste, un centre de secours, une école, une maison de retraite, une banque, une pharmacie, une supérette un bar-tabac ou encore une boulangerie.

Depuis juin 2015, Les Trois-Moutiers accueille avec la commune voisine de Morton un village de vacances Center Parcs, le « Bois aux Daims », s'étendant sur une surface de 250 ha et devant employer à terme environ 600 personnes.

## Le Projet de la Commune :

La commune souhaite profiter des retombées économiques et démographiques induites par l'installation du Center Parcs en développant son offre en logements, notamment par des opérations en renouvellement urbain au niveau des friches localisées dans le bourg.

La Commune a ainsi identifié deux fonciers à reconquérir, une ancienne laiterie à l'abandon située dans le cœur du bourg, et une ancienne coopérative agricole située à l'entrée du bourg sur l'axe principal de la commune (route des Monteils). Les deux ensembles bâtis devraient être mobilisés en renouvellement urbain dans la mesure où des opérations en réhabilitation s'avèreraient trop onéreuses au regard du marché immobilier local.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de 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 l'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois

complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;



- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La CCPL rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-15-006 signée le 20 octobre 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 septembre 2015 et du conseil d'administration du 6 octobre 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la CCPL, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CCPL, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économe de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur du bourg (carte en annexe).

Le bourg de la commune des Trois Moutiers est constitué de multiples emprises foncières et immobilières représentant des enjeux importants dans le cadre de potentielles opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain. A ce titre, le périmètre de veille foncière inscrit dans le cadre de la présente convention permettra à la commune de solliciter l'EPF selon les opportunités qui pourraient se présenter à l'échelle du bourg.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant.

Pendant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre au cas par cas.

### **2.2 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 règlementaires et financières.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

#### **• Projet 1 :**

Site : parcelles AH n°144, 337, 491, situées rue des Moustiers.

Projet : Le site identifié est une ancienne laiterie située en centre-bourg, comprenant actuellement des bâtiments désaffectés et délabrés. La commune souhaite résorber cette « verrue » en la déconstruisant et la dépolluant afin de créer un nouveau foncier en capacité d'accueillir de nouveaux logements sur son territoire.

#### **• Projet 2 :**

Site : parcelles ZW 398, 400, 402, 403, situées rue de la Gare.

Projet : Le site est une ancienne coopérative agricole à l'entrée du bourg comprenant d'anciens silos et des hangars laissés à l'abandon. La collectivité souhaiterait qu'une opération de reconversion soit envisagée sur ce site.

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.

Une étude de pré-faisabilité pourra éventuellement être réalisée à l'échelle de ces sites identifiés afin d'étudier la faisabilité technique et financière d'opérations en renouvellement urbain. Cette étude pourrait potentiellement intégrer la réflexion relative à la reconversion de l'ancienne gendarmerie située en cœur de bourg et détenue par la collectivité aujourd'hui.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune des  
Trois-Moutiers  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Marie-Jeanne BELLAMY**

**Philippe GRALL**

La Communauté de Communes  
du Pays Loudunais  
représentée par son Président,

**Joël DAZAS**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/029  
en date du 28 février 2017.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-037

B 2017-40 Convention d'action foncière pour revitalisation  
du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant,  
Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF  
(16)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-40

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour revitalisation du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération 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 cadre n°16-15-003 signée le 14 décembre 2016, entre Grand Cognac Communauté de communes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- 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 STONMBOFF**

Le 10/05/2017

Le Maire

Le Maire

Le Maire

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour revitalisation du centre bourg entre la Commune de Graves Saint Amant, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Revitalisation du centre bourg

Dans le cadre de la reconversion de bourg et soucieuse de limiter ses extensions urbaines afin de préserver son cadre de vie et de mettre en valeur son patrimoine architectural et naturel, la Commune souhaite profiter de l'arrivée de la Voie Douce pour capter une partie du tourisme fluvial en développant une activité commerciale et culturelle.

En ce sens, deux sites ont été repérés par la Collectivité en vue de mener à bien son projet politique et économique.

**-Montant :** 70 000 €

**-Durée :** 4 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* sans objet

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au secteur « Propriété Quai»

Cette propriété appartenant au CCAS de la Ville d'Angoulême, actuellement vacant, est située à proximité immédiate du fleuve Charente et représente une opportunité de développement d'une activité en lien avec la future Voie Douce. Divers projets peuvent être envisagés sur ce foncier, de l'hébergement temporaire de loisirs, au logement pérenne en passant par une activité économique.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable.

Un travail préalable entre la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourra être menée afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

*Périmètre de réalisation :* Le périmètre de réalisation définit correspond au projet « Le bourg de Saint Amant »:

Dans le cadre du réaménagement de la traversée du bourg ainsi que du réaménagement prévu de la place en lien avec le projet de Voie Douce, Angoulême-Merpins, la Collectivité a identifié un foncier à acquérir en vue d'une part d'engager une démolition pour élargir la chaussée et d'autre part pour porter un projet de commerce, de type « café associatif » ou de bar-restaurant.



Sur ce périmètre, la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourront engager un travail particulier de préfaisabilité avec l'ATD 16, le CAUE 16 et la SEM Territoire Charente, afin d'étudier la réalisation technique et financière de cette opération.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA  
D'ACTION FONCIERE POUR REVITALISATION DU CENTRE BOURG  
ENTRE LA COMMUNE DE GRAVES SAINT AMANT  
GRAND COGNAC COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Graves Saint Amant**, dont le siège est situé –Le Bourg de Saint Amant - 16 120 Graves Saint Amant, représentée par son maire, Monsieur Christian JOBIT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération** de Grand Cognac , établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 6 rue de Valdépenas – 16100 COGNAC représentée par, son Président Monsieur Michel GOURINCHAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **Grand Cognac** » ;

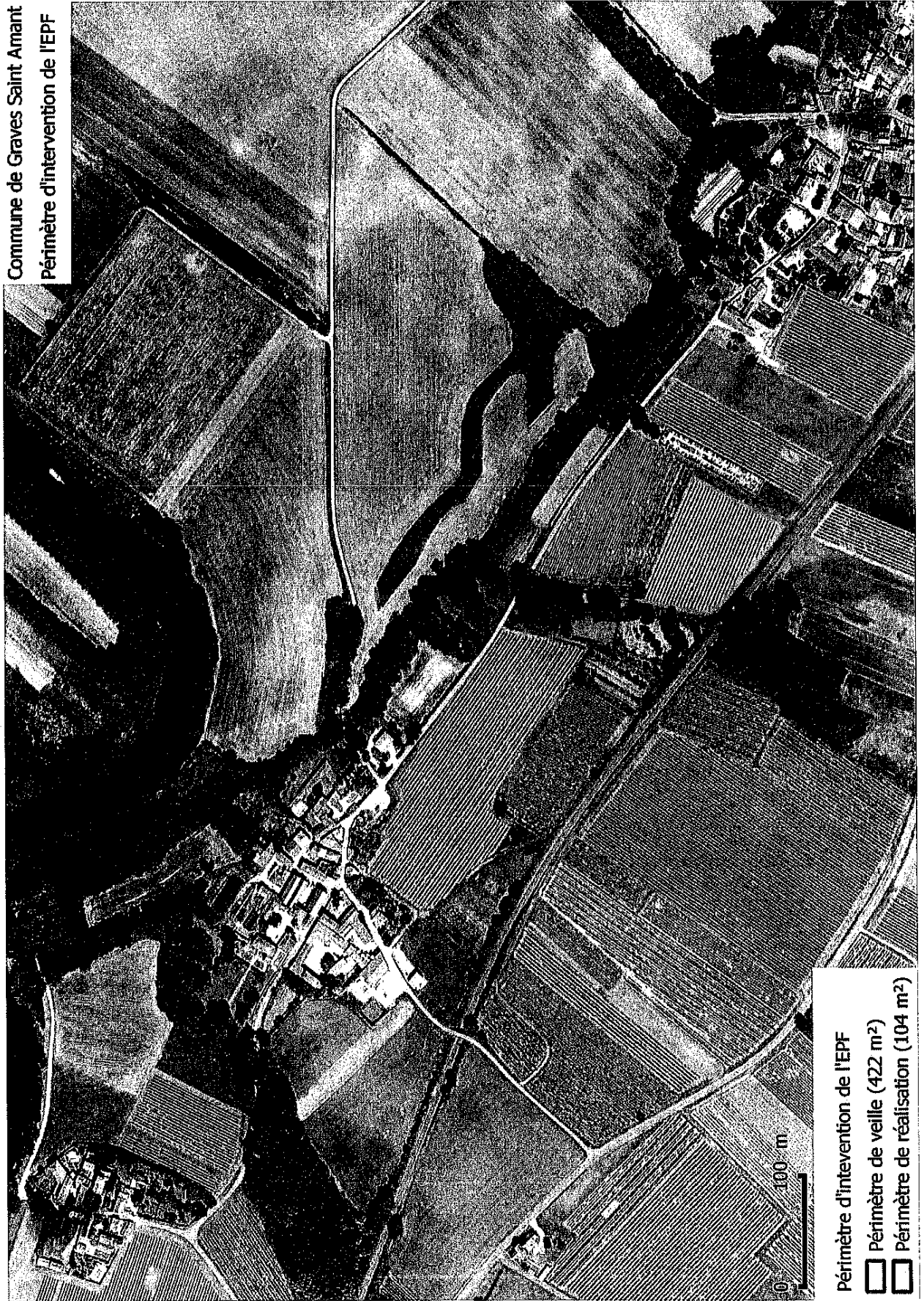
**et**

**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** » ;

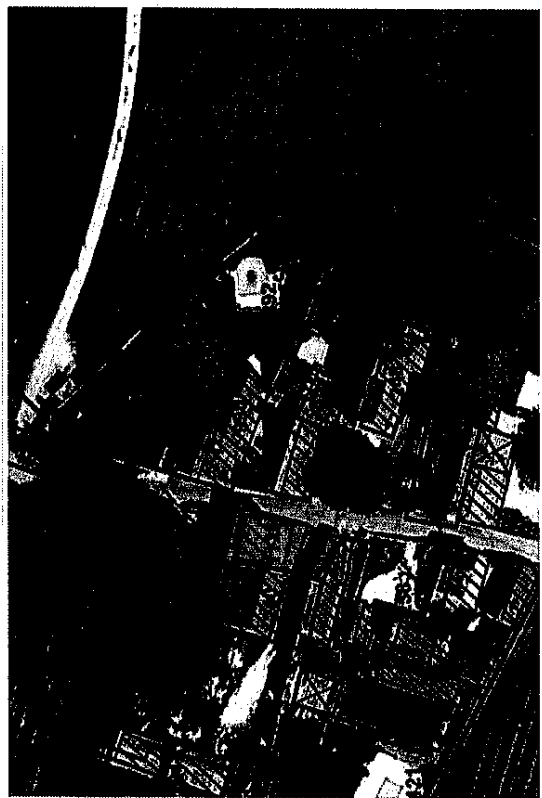
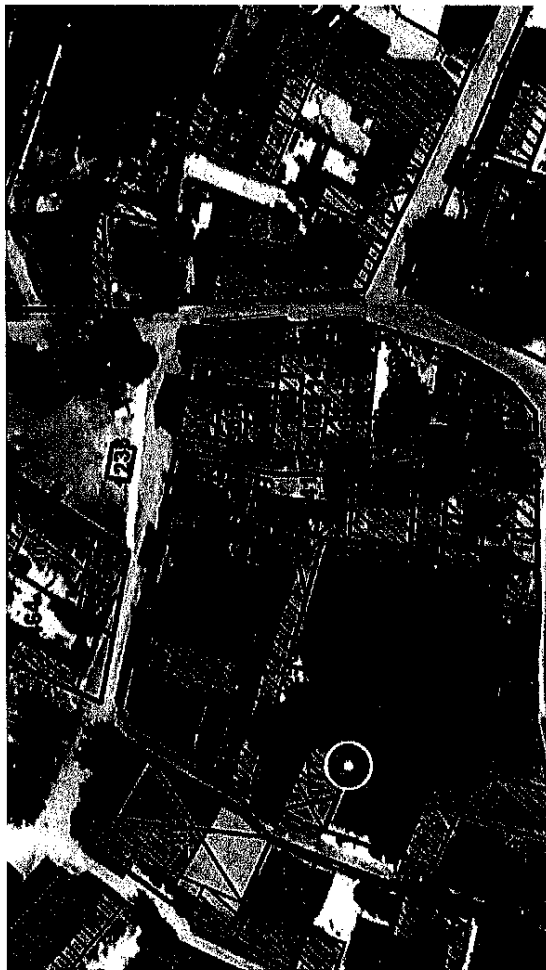
**d'autre part**

Commune de Graves Saint Amant  
Périmètre d'intervention de l'EPF



Périmètre d'intervention de l'EPF  
▨ Périmètre de veille (422 m<sup>2</sup>)  
▭ Périmètre de réalisation (104 m<sup>2</sup>)

## Identification des périmètres d'intervention



# PRÉAMBULE

## La Commune de Graves Saint Amant

La commune de Graves Saint Amant fait partie de Grand Cognac Communauté d'Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Entouré par les communes d'Angeac-Charente, Bassac et Saint-Simon, Graves-Saint-Amant est situé à équidistance de Cognac et d'Angoulême (19km). Traversée par la Charente, la commune actuelle date du 1<sup>er</sup> janvier 1997 suite au regroupement des deux bourgs de Graves et Saint Amant.

Sans pouvoir comparer la démographie avant cette date la commune actuelle connaît une stabilité démographique depuis 1999, et compte 338 habitants.

Commune de Petite Champagne, Graves Saint Amant est marquée par la double influence du fleuve Charente et de l'activité viticole, mais aussi par un patrimoine architectural riche de ses deux églises du XII<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècles ainsi que d'un château du XVI<sup>ème</sup>.

Déjà animée par le tourisme fluvial (halte fluviale), la commune va par ailleurs être desservie par la Voie Douce, entre Angoulême et Merpins accentuant encore son attractivité basée sur un environnement et un cadre de vie préservés.

## Le Projet de la Commune :

Dans la cadre de la reconversion de bourg et soucieuse de limiter ses extensions urbaines afin de préserver son cadre de vie et de mettre en valeur son patrimoine architectural et naturel, la Commune souhaite profiter de l'arrivée de la Voie Douce pour capter une partie du tourisme fluvial en développant une activité commerciale et culturelle.

En ce sens, deux sites ont été repérés par la Collectivité en vue de mener à bien son projet politique et économique.

## 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**

La communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-15-003 signée le 14/12/2016, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 12/11/2015 et du conseil d'administration du 17/03/2015.

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

Grand Cognac et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur du développement économique et du développement de l'offre de logements abordables permettant la requalification des centres-villes et centre-bourg. L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté de Communes afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

- **L'objet de la convention :** redynamiser les centres bourgs à travers la reconquête des logements vacants, le soutien aux commerces de proximité et la production de logements abordables. Privilégier le renouvellement urbain, la requalification de friches et la reconversion de fonciers économiques.

#### **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

## **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

### **Ce périmètre est sans objet**

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 « Propriété Quai » (carte en annexe).

Cette propriété appartenant au CCAS de la Ville d'Angoulême, actuellement vacant, est située à proximité immédiate du fleuve Charente et représente une opportunité de développement d'une activité en lien avec la future Voie Douce. Divers projets peuvent être envisagés sur ce foncier, de l'hébergement temporaire de loisirs, au logement pérenne en passant par une activité économique.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable.

Un travail préalable entre la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourra être menée afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

Cependant, l'EPF pourra dans une démarche de veille foncière éventuellement 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 pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre.

## **2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Le périmètre de réalisation définit correspond au projet « Le bourg de Saint Amant » :

Dans le cadre du réaménagement de la traversée du bourg ainsi que du réaménagement prévu de la place en lien avec le projet de Voie Douce, Angoulême-Merpins, la Collectivité a identifié un foncier à acquérir en vue d'une part d'engager une démolition pour élargir la chaussée et d'autre part pour porter un projet de commerce, de type « café associatif » ou de bar-restaurant.

Sur ce périmètre, la Collectivité, Grand Cognac et l'EPF pourront engager un travail particulier de préfaisabilité avec l'ATD 16, le CAUE 16 et la SEM Territoire Charente, afin d'étudier la réalisation technique et financière de cette opération.



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 70 000 € (soixante-dix mille euros) HT.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Graves Saint Amant  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Christian JOBIT**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération  
de Grand Cognac  
représentée par son Président,

**Michel GOURINCHAS**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date  
du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-038

B 2017-41 Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en  
faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la  
Commune de Villars Les Bois, la Communauté  
d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-41

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes 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 cadre n°17-14-009, signée le 26 janvier 2015, entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention n°17-14-034, signée le 2 novembre 2015 entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 12 mai 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°17-14-034 entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- 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

Le 17/05/2017, le conseil municipal de la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17) ont approuvé l'avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17).

Le 17/05/2017, le conseil municipal de la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF (17) ont approuvé l'avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17).

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et de l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-14-034 entre la la Commune de Villars Les Bois, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 2 novembre 2015 ainsi que l'avenant n°1 signé le 12 mai 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet** : centre-bourg et logements
- Signature initiale** : 2 novembre 2015
- Durée** : 2 novembre 2019
- Montant maximal** : 70 000 €

#### **Description de l'avenant :**

Signée depuis le 2 novembre 2015, la convention avec la Commune de Villars les Bois a permis durant sa première phase, d'entamer des négociations avec plusieurs propriétaires sur les fonciers identifiés, mais aussi d'évaluer les prix du marché immobilier et foncier. La deuxième phase de cette convention prévoyait une démarche d'acquisition plus prononcée, notamment sur le hameau de Chautabry. Ce hameau en partie composé par des friches urbaines (maisons en ruines) qui représentent un véritable potentiel foncier pour la production de logement.

Au vu des opportunités d'acquisition et de l'avancement des négociations, il s'est avéré nécessaire d'élargir le périmètre d'étude initial et de pouvoir inclure au sein de ce dernier, un périmètre d'intervention par un avenant n°1 signé le 21 juillet 2016. Cet avenant n°1 avait donc pour objet d'inclure un nouveau périmètre d'étude comportant la création de périmètres réalisation, non définis au sein de la convention initiale. L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention n'avait pas été modifiés par le présent avenant.

Depuis, l'EPF est en phase d'acquérir quatre biens et va devoir engager les démolitions, il convient donc de modifier l'engagement financier pour anticiper ces acquisitions ainsi que les travaux à réaliser.

**-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier**

**-Montant : 150 000 €**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres : inchangés**

VILLARS LES  
BOIS



**AVENANT N°2**

**CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-14-034  
EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE VILLARS LES BOIS**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**Entre**

**La Commune de Villars les Bois**, dont le siège est situé – Mairie – 39 rue de la Mairie– 17 770 VILLARS LES BOIS – représentée par son maire, Monsieur Fabrice Barusseau, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**et**

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par Monsieur Jean Claude CLASSIQUE son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,  
Ci-après dénommée « **CDA** » ;

**et**

**L'Établissement Public Foncier de 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** » ;

**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.

Signée depuis le 2 novembre 2015, la convention avec la Commune de Villars les Bois a permis durant sa première phase, d'entamer des négociations avec plusieurs propriétaires sur les fonciers identifiés, mais aussi d'évaluer les prix du marché immobilier et foncier. La deuxième phase de cette convention prévoyait une démarche d'acquisition plus prononcée, notamment sur le hameau de Chautabry. Ce hameau en partie composé par des friches urbaines (maisons en ruines) qui représentent un véritable potentiel foncier pour la production de logement.

Au vu des opportunités d'acquisition et de l'avancement des négociations, il s'est avéré nécessaire d'élargir le périmètre d'étude initial et de pouvoir inclure au sein de ce dernier, un périmètre d'intervention par un avenant n°1 signé le 21 juillet 2016. Cet avenant n°1 avait donc pour objet d'inclure un nouveau périmètre d'étude comportant la création de périmètres réalisation, non définis au sein de la convention initiale. L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention n'avait pas été modifiés par le présent avenant.

Depuis, l'EPF est en phase d'acquérir quatre biens et va devoir engager les démolitions, il convient donc de modifier l'engagement financier pour anticiper ces acquisitions ainsi que les travaux à réaliser.

## **CECI EXPOSE, 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 relatif à l'engagement financier global au titre de la convention initiale :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 € (Cent cinquante mille euros).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

*Les autres dispositions demeurent inchangées.*

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Villars les Bois  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Fabrice BARUSSEAU**

**Philippe GRALL**

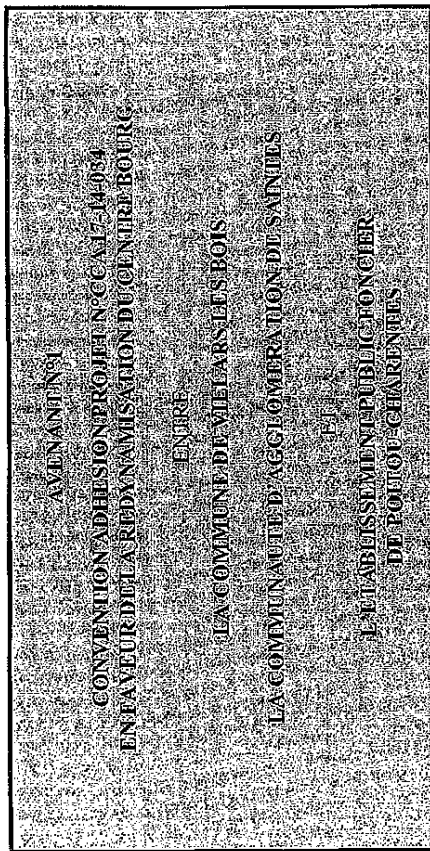
La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président

**Jean Claude CLASSIQUE**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date  
du.....

Annexe n°1 : Convention signée

Annexe n°2 : avenant n°1 signé



Entre

La Commune de Villars les Bois, dont le siège est situé - Mairie - 39 rue de la Mairie- 17 770 VILLARS LES BOIS - représentée par son maire, Monsieur Fabrice Barousseau, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14/mai, 2016, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouciou - 17 100 SAINTES- représentée par Monsieur Jean Claupe CLASSIQUE son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15/11/14. Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -107, bd du Grand Cerf-CS 70432 - 86011 PORTIERS 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/A.P. en date du 15 avril 2016, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

pe FB Jcc

PRÉAMBULE

La commune de VILLARS LES BOIS fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Signée depuis le 2 novembre 2015, la convention avec la Commune de Villars les Bois a permis durant sa première phase, d'entamer des négociations avec plusieurs propriétaires sur les fonciers identifiés, mais aussi d'évaluer les prix du marché immobilier et foncier.

La deuxième phase de cette convention prévoit une démarche d'acquisition plus prononcée, notamment sur le hameau de Chambray.

Ce hameau en partie composé par des friches urbaines (maisons en ruines) qui représentent un véritable potentiel foncier pour la production de logement.

Au vu des opportunités d'acquisition et de l'avancement des négociations, il est nécessaire d'élargir le périmètre d'étude initial et de pouvoir inclure au sein ce dernier, un périmètre d'intervention.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre d'étude comportant la création de périmètres réalisation, non définis au sein de la convention initiale.

Article 1. - Création des périmètres de réalisation.

Cet article vient compléter l'article 2.3 relatif au périmètre de réalisation de la convention initiale

La création de cinq périmètres de réalisation a été entreprise, ils comportent essentiellement des dents creuses et des logements en ruines, présentant le potentiel d'aménagements primordiaux pour répondre aux besoins de la commune. Ils représentent une superficie de 3 600 m².

Article 2. - Modification du périmètre d'études.

Cet article vient compléter l'article 2.1 relatif au périmètre d'études de la convention initiale

Afin d'englober l'ensemble des sites identifiés comme périmètres de réalisation, le périmètre d'étude a été légèrement élargi, et s'étend sur une superficie 8700 m².


ARTICLE 3. - Modification des engagements de la ville.

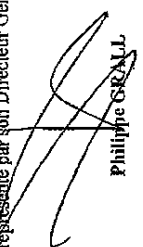
Cet article vient compléter l'article 2.3 relatif au périmètre de réalisation de la convention initiale.

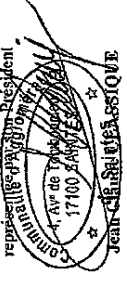
Phasage envisagé pour le projet :  
 2016 : Acquisition du foncier et réalisation d'étude de pré-faisabilité simple si besoin  
 2016 – 2017 : Sélection des opérateurs  
 2017 – 2018 : Début des travaux

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appuit à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à POITIERS....., le ..... **21 JUL 2016** ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
 Villars Les Bois  
 représentée par son **Maire**  
  
**Fabrice BARUSSEAU**

L'Établissement Public Foncier  
 de Poitou-Charentes  
 représenté par son Directeur Général,  
  
**Philippe GROLL**

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
 représentée par son Président,  
  
**Jean-Charles BEAUSIQUE**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hinbert BLAIJON n° 2016/12** en date du **10.07.2016**.....

Annexe n°1 : Convention cadre  
 Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
 Avril 2016

3  
 PG SC FB



**Commune de Villars-les-Bois**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Avenant n° 1



**Périmètres d'intervention**  
□ périmètre d'études (8 700 m<sup>2</sup>)  
□ périmètre de réalisation (6 000 m<sup>2</sup>)



PG FS SCE



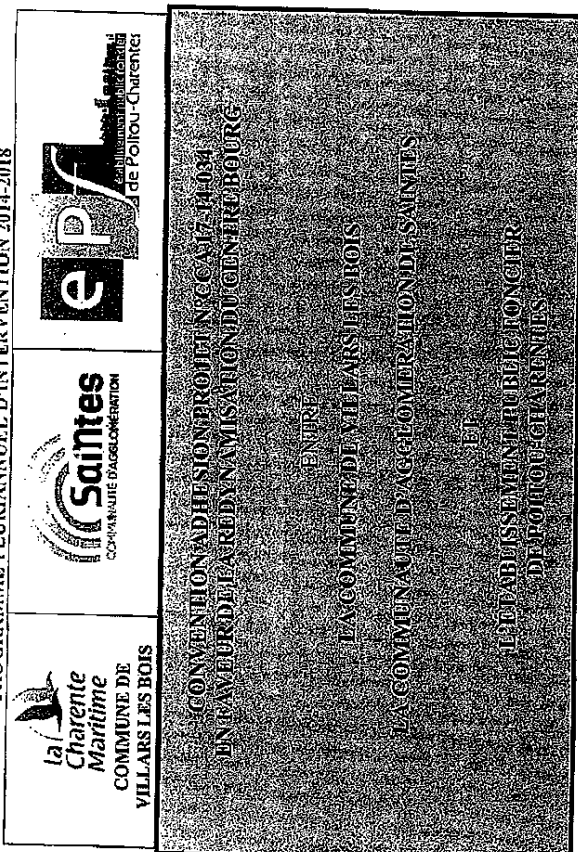
Périmètre d'études élargi

Ensemble de périmètres de réalisation ajoutés

**Périmètres d'intervention**

-  périmètre d'études (8 700 m<sup>2</sup>)
-  périmètre de réalisation (3 600 m<sup>2</sup>)

PG FB JCC



Entre

La Commune de Villars les Bois, dont le siège est situé – Mairie – 39 rue de la Mairie– 17 770 VILLARS LES BOIS – représentée par son maire, Monsieur Fabrice Barussseau, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2015,  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tomboucou – 17 100 SAINTES- représentée par Monsieur Jean Philippe MACHON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15.12.2014,  
Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Inamcable le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIEUX 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 2014-83 en date du 9 décembre 2014,  
Ci-après dénommée « EPF » ;

# PRÉAMBULE

La commune de VILLARS LES BOIS fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

## Le Projet de la Commune :

1/ *Revitalisation d'un hameau, Chantabry*, par la reconquête du bâti laissé à l'abandon.  
Le territoire offre peu de possibilités de construction nouvelles, secteur très dense en exploitations viticoles, peu de foncier disponible.

L'objectif est donc de retravailler le bâti ancien tout en essayant de proposer des logements très basse consommation. Deux à trois familles ou jeunes couples pourraient bénéficier de ces logements dont la typologie reste à déterminer. Nous manquons sur le territoire de la Saintonge Romane de logements sociaux pouvant accueillir des familles, cela pourrait offrir une opportunité aux bailleurs locaux.

Vu les capacités financières de la commune (270 habitants) il serait souhaitable que ce projet soit intégralement réalisé par un opérateur le plus rapidement possible.

2/ *Une ancienne usine délaissée en centre bourg propose une image négative de la commune.*

Deux pistes sont possibles :

- L'implantation de logements au sein d'un tissu déjà constitué.
  - La reprise de ce bâtiment par une nouvelle entreprise.
- Point important, dans cette usine avait été stockés des déchets, plusieurs tonnes. L'évacuation est effective grâce au concours des services de la préfecture.

## La Commune de Villars les Bois

Commune de 270 habitants, Villars les Bois est située au Centre Est de la Charente Maritime et appartient à la Communauté d'Agglomération de Saintes. A 14,5km de Cognac, la culture de la vigne marque l'identité communale. En surface, près des 2/3 de la commune est occupée par la vigne, exclusivement dans l'aire des Pins Bois.

La commune a connu son apogée en termes de population en 1836 avec plus de 625 habitants. Depuis cette date et jusqu'en 1946, Villars Les Bois a perdu plus de la moitié de sa population. Entre 1962 et 2006, la population poursuit son érosion pour atteindre son plus bas avec 248 habitants. La dernière période intercommunale marque un retour à la croissance.

La population de la Commune est plutôt jeune avec 30% de 20-39 ans contre 23% de plus de 60 ans. Tout en étant polarisée par Saintes et Cognac et sans constituer une centralité locale en termes d'emplois, 32,5% des actifs de la commune y travaillent. Le parc de logements de la Commune est le reflet de la dynamique démographique. Ainsi, la diminution de la population a entraîné un faible taux de construction et le maintien d'une part de logements anciens élevés. Plus de 50% des logements datent d'avant 1945. Par ailleurs, le nombre de résidences principales évolue faiblement (+12 entre 1999 et 2011). A contrario, forte de sa situation géographique privilégiée et d'un cadre de vie de qualité, la commune attire une population en recherche de

résidences secondaires (+ 11 entre 2006 et 2011). Enfin, en raison d'une évasion démographique longue, le nombre de logements vacants est conséquent pour une commune de cette taille (15% du parc) ; Ces 24 logements vacants sont autant d'opportunités de retrouver une dynamique de croissance démographique pérenne tout en préservant un bâti ancien de qualité et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement viticole 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 périurbains, 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 EPCL 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 sollicitent ;
- 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 ;

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

3  
PG

participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de réajustement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### 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° 17-14-034 signée le 26.04.2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15.12.2014... et du conseil d'administration du 21.12.2014...

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le réajustement de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. 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'amaçure (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 de parc existant des centres de bourgs en réduisant la vacance, en aménageant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des issues urbaines
- Limiter l'étalement urbain

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

4  
PG



- 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 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPFF ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions pour porter sur tout ou partie des projets définis dans cette convention. Cette mission

- ♦ Réalisation d'études foncières
- ♦ Acquisition foncière par tous moyens (amiabé, 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 ;
- ♦ 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'EPFF.

## ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

Deux types de périmètres sont déterminés dans la présente. En premier lieu, un périmètre de réalisation est défini. Sur ce périmètre il s'agit de mener des négociations en vue de l'acquisition du foncier tout en réalisant des études préalables (définition des besoins de la commune, du projet et de son équilibre financier) afin de sécuriser l'intervention de l'EPFF et de la Commune. Dans un second temps, un périmètre d'études est instauré. Il permet de mettre en place une veille foncière active afin d'envisager la réalisation d'un projet sur le hameau de Chaulabry et de déterminer l'opportunité d'acquiescer d'autres biens.

## 2.1. Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CDA piloteront des études avec l'assistance de l'EPFF.

Ce périmètre correspond à une partie du hameau de Chaulabry (carte en annexe).

La Collectivité et la CDA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPFF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
  - dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPFF.
- Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPFF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
- Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPFF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPFF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI.

La Collectivité et la CDA possèdent les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPFF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et des réflexions 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'EPFF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les principes généraux de l'intervention de l'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.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants

- Projet 1 : « Parcelles AI 217 - 315 ».

Le site correspond à une ancienne usine délaissée depuis une quinzaine d'années située en plein cœur de bourg et offrant une image négative de la commune. Ce foncier disponible pourrait permettre l'implantation de logements en renouvellement urbain au sein du tissu déjà constitué.

Calendrier indicatif :  
2014 - 2015 : lancement des études  
2014 - 2015 : Négociation  
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

### 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 70 000 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

17 |

pg

### ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

#### 4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expressément, 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 contraignant jusqu'à l'extinction prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

#### 4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actonnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption déléguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

#### 4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPFC signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

8

pg

## 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 (exports 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 mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Coeur d'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 ;

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

#### 4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CDA transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la CDA transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

- 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.

### **CHAMP DES INTERVENTIONS FONCIERES**

#### **ARTICLE 3. – 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 dérogeant, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le Juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariales des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis innocués ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité 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 logement est nécessaire pour permettre la

Convention opérationnelle EPF – VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

11

pg

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. Les droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

#### **ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

##### **10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF 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.....

Convention opérationnelle EPF – VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

12

pg

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 vente. L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de vente.

#### **10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Cession des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cession 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 conventionnelles) 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'évitement pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article L.42-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revient, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

#### **10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

#### **10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtait un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité 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. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

### 10.2. - Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend 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 assurement également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### 10.3. - Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis innocués 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, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, 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

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

15

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.

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 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 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 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.

Convention opérationnelle EPF - VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
Décembre 2014

16

PG

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de révérence, 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 PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ♦ 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 vente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ♦ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
  - ♦ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
    - \* impôts et taxes
    - \* assurances, ...
  - le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de 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 au 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 définit 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 du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Phasage envisagé pour le projet :  
 2016 : Acquisition du foncier et réalisation d'étude de pré-faisabilité simple si besoin  
 2016 – 2017 : Sélection des opérateurs  
 2017 – 2018 : Début des travaux

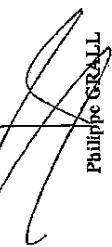
Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Poitiers ..... le 21 JUL. 2016 ..... en 3 exemplaires originaux

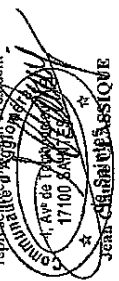
La Commune de  
 Villars les Bois  
 représentée par son **MAIRIE**  
 Fabrice BARUSSEAU



L'Établissement Public Foncier  
 de Poitou-Charentes  
 représenté par son Directeur Général,  
 Philippe BRALL



La Communauté d'Agglomération de Saintes  
 représentée par son **Président**  
 Jean-Christophe BASSOQUE

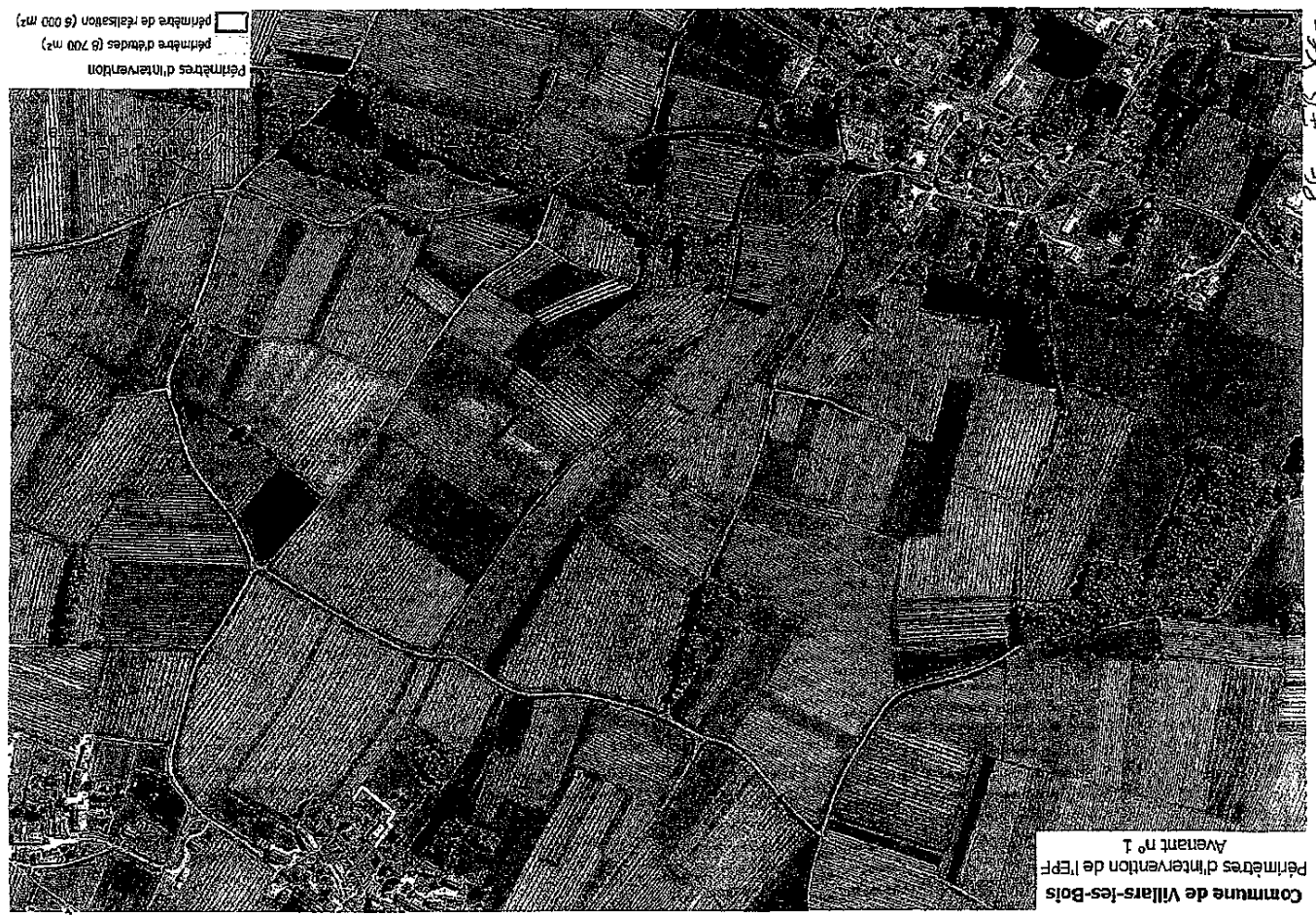


Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON, n° 2016/12 en date du 10.07.2016.....

Annexe n°1 : Convention cadre  
 Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

L'opération opérationnelle EPF – VILLARS LES BOIS n° CCA 17-14-034  
 Avril 2016

15 JUIN 16





Commune de Villars les Bois  
Périmètre d'études de l'EPF



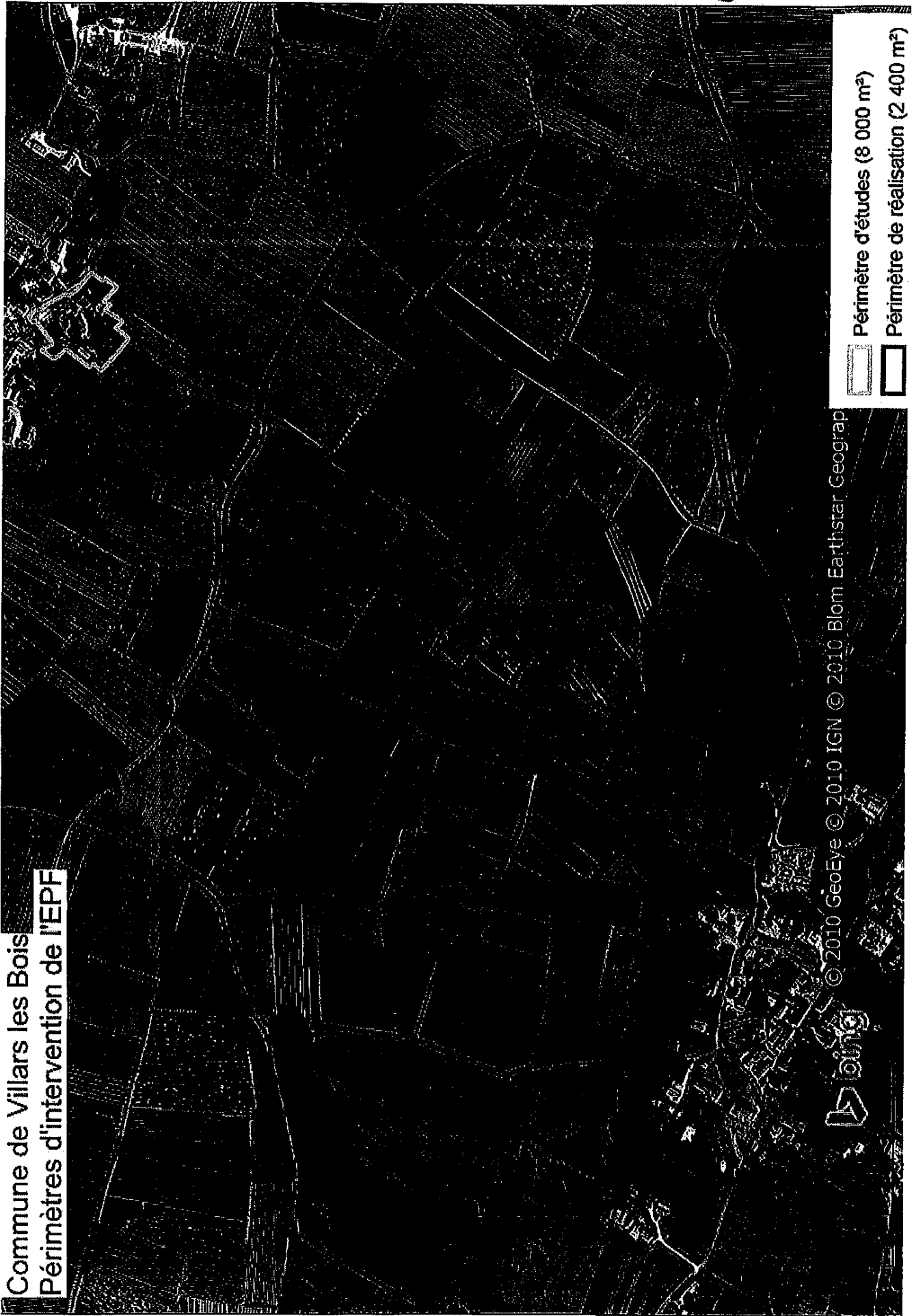
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom © 2014 Microsoft Corporation



Périmètre d'études (8 000 m²)



Commune de Villars les Bois  
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre d'études (8 000 m<sup>2</sup>)

Périmètre de réalisation (2 400 m<sup>2</sup>)

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-039

B 2017-42 Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Bureau**

Séance du mardi 30 mai 2017

**Délibération n° B-2017-42**

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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 projet n°17-13-007, signée le 13 juillet 2013, entre la Commune de La Tremblade et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1, signé le 11 juin 2015,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention n°17-13-007 entre la Commune de La Tremblade et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

-AUTORISE le directeur général à signer l'avenant à 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n°17-13-007 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'extension du port chenal et à l'aménagement de la zone de transition avec bourg entre la Commune de La Tremblade et de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-13-007 entre la Commune de La Tremblade et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 3 juillet 2013 ainsi que l'avenant n°1 signé le 11 juin 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : équipement
- Signature initiale : 3 juillet 2013
- Durée : 3 juillet 2017
- Montant maximal : 2 000 000,00 €

Le 3 juillet 2013, la Commune de La Tremblade et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé une convention de projet pour une durée de 4 ans relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire au projet d'extension du port chenal et d'aménagement de la zone de transition avec le bourg. Depuis, l'EPF a acquis plusieurs biens, notamment auprès de la SNCF, et porte actuellement pour un stock d'environ 440 000 € HT. Les négociations amiables se poursuivent avec les propriétaires des deux derniers biens restant à acquérir mais sont relativement bloquées, s'agissant de résidences principales occupées.

Il est ici précisé que la convention a été modifiée par avenant le 11 juin 2015 afin d'instaurer un périmètre de veille à proximité de l'emprise de ce futur équipement structurant et de permettre à la Collectivité de saisir des opportunités foncières et de renforcer la dynamique de requalification de ce secteur.

Conformément à la convention, la durée de portage est prévue pour s'achever le 3 juillet 2017. Compte tenu des biens restant à acquérir, la Commune a sollicité auprès de l'EPF une prolongation de la durée de portage.

La Commune a également indiqué que le projet a vocation à être repris, dans son pilotage et sa maîtrise d'ouvrage, par le nouveau Syndicat mixte de gestion des ports de l'estuaire de la Seudre en cours de création. Cette structure, qui associe le Département de la Charente-Maritime, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) et la Commune de Marennes, résulte des transferts de compétences issus de la loi NOTRe. Le Département a d'ores-et-déjà délibéré favorablement. La CARA se prononcera courant mai. L'arrêté préfectoral de constitution est quant à lui attendu pour l'automne 2017. Le transfert des différents ports de l'estuaire de la Seudre dans le giron du nouveau syndicat mixte devrait ensuite débiter à partir de janvier 2018.

Le moment venu, une réunion associant la Commune de La Tremblade, le nouveau syndicat mixte et l'EPF sera donc organisée pour faire le point sur la convention de portage et le calendrier opérationnel. La concrétisation du projet permettra alors d'envisager la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique si toutefois les négociations amiables ne pouvaient aboutir d'ici là.

Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019, date à laquelle le projet aura, en toute hypothèse, été repris et poursuivi par le nouveau syndicat mixte de manière significative. Un nouvel avenant pourra éventuellement être repris avant cette échéance pour adapter la convention au projet et à sa réalisation effective.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier**

**-Montant : Inchangé**

**-Durée : 31 décembre 2019**

**-Périmètres : inchangés**



**AVENANT N°2  
À LA CONVENTION PROJET N° CP 17-13-007  
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE NECESSAIRE  
A L'EXTENSION DU PORT CHENAL ET A L'AMENAGEMENT DE  
LA ZONE DE TRANSITION AVEC LE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LA TREMBLADE**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de La Tremblade**, dont le siège est situé 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, Madame Laurence OSTA-AMIGO, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° 2017..... en date du ..... 2017,  
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 « **l'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 3 juillet 2013, la Commune de La Tremblade et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé une convention de projet pour une durée de 4 ans relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire au projet d'extension du port chenal et d'aménagement de la zone de transition avec le bourg. Depuis, l'EPF a acquis plusieurs biens, notamment auprès de la SNCF, et porte actuellement pour un stock d'environ 440 000 € HT. Les négociations amiables se poursuivent avec les propriétaires des deux derniers biens restant à acquérir mais sont relativement bloquées, s'agissant de résidences principales occupées.

Il est ici précisé que la convention a été modifiée par avenant le 11 juin 2015 afin d'instaurer un périmètre de veille à proximité de l'emprise de ce futur équipement structurant et de permettre à la Collectivité de saisir des opportunités foncières et de renforcer la dynamique de requalification de ce secteur.

Conformément à la convention, la durée de portage est prévue pour s'achever le 3 juillet 2017. Compte tenu des biens restant à acquérir, la Commune a sollicité auprès de l'EPF une prolongation de la durée de portage.

La Commune a également indiqué que le projet a vocation à être repris, dans son pilotage et sa maîtrise d'ouvrage, par le nouveau Syndicat mixte de gestion des ports de l'estuaire de la Seudre en cours de création. Cette structure, qui associe le Département de la Charente-Maritime, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) et la Commune de Marennes, résulte des transferts de compétences issus de la loi NOTRe. Le Département a d'ores-et-déjà délibéré favorablement. La CARA se prononcera courant mai. L'arrêté préfectoral de constitution est quant à lui attendu pour l'automne 2017. Le transfert des différents ports de l'estuaire de la Seudre dans le giron du nouveau syndicat mixte devrait ensuite débiter à partir de janvier 2018.

Le moment venu, une réunion associant la Commune de La Tremblade, le nouveau syndicat mixte et l'EPF sera donc organisée pour faire le point sur la convention de portage et le calendrier opérationnel. La concrétisation du projet permettra alors d'envisager la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique si toutefois les négociations amiables ne pouvaient aboutir d'ici là.

Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019, date à laquelle le projet aura, en toute hypothèse, été repris et poursuivi par le nouveau syndicat mixte de manière significative. Un nouvel avenant pourra éventuellement être repris avant cette échéance pour adapter la convention au projet et à sa réalisation effective.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF;

- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade  
représentée par son Maire

L'Établissement public foncier  
représenté par son Directeur général,

**Laurence OSTA-AMIGO**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° 2017/ en date du ..... 2017.

Annexe n°1 : Convention projet signée le 3 juillet 2013  
Annexe n°2 : Plan des différents périmètres d'intervention  
Annexe n°3 : Avenant n°1 signé le 11 juin 2015



**AVENANT N°1**  
**À LA CONVENTION PROJET N° CP 17-13-007**  
**RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE NÉCESSAIRE**  
**À L'EXTENSION DU PORT CHENAL ET À L'AMÉNAGEMENT DE**  
**LA ZONE DE TRANSITION AVEC LE BOURG**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE LA TREMBLADE**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° 2015-113 en date du 21 mai 2015,  
 Ci-après dénommée « la Commune »

d'une part, et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 19-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° CA-2015-24 du 17 mars 2015,  
 Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

Avenant n°1 à la Convention projet La Tremblade - n° CP 17-13-007  
 Mars 2015

**PRÉAMBULE**

Dans le cadre du projet de la Commune de La Tremblade d'extension de son port chenal et d'aménagement de ses abords, pour lequel la convention projet a été signée le 3 juillet 2013, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'instaurer un périmètre de veille à proximité de l'emprise de ce futur équipement structurant afin de permettre à la Collectivité de saisir des opportunités foncières et de renforcer la dynamique de requalification de ce secteur.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention projet, rendant nécessaire la modification des articles relatifs aux périmètres d'intervention et à l'engagement financier de l'EPF.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITÉ 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 intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du PRÉAMBULE.*

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres-bourgs et 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 mitoyenneté 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'activités, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient 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

Avenant n°1 à la Convention projet La Tremblade - n° CP 17-13-007  
 Mars 2015

complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de rattrapage de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

### 1.2 - Les études

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, l'article 5 - LES ETUDES est modifié comme suit :*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet de la collectivité et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (dées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

### 1.3 - Les conditions de tarification et de cession

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF. En*

*conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 - LA DÉMARCHÉ DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession*

**IMPORTANT :** Les modalités de détermination du prix de cession à la collectivité ou aux opérateurs présentes et après ne s'appliquent qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les cessions intervenant avant cette date ne sont donc pas concernées et restent couvertes par les dispositions indiquées dans la convention initiale.

Les nouvelles 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 du 23 septembre 2014.

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 descendant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres-bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

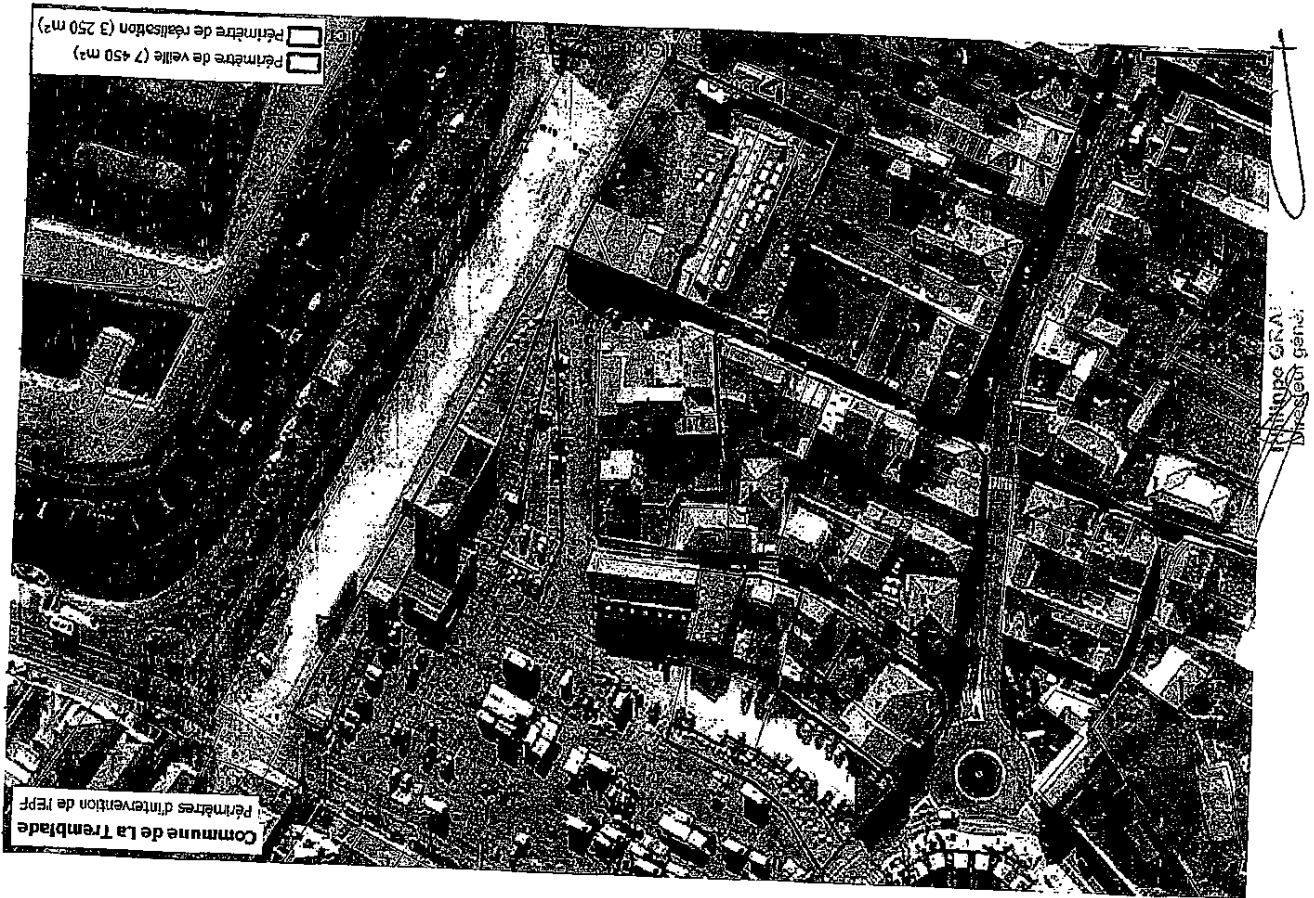
Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus 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 hors taxe pour cette opération.

La collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la convention, quant à la réalisation des opérations prévues, 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
- Débat des travaux

Dans le cas contraire, la collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation 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 éventuelles.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations pourront être transférées en parti à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités. La collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.



**ARTICLE 2 - MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**  
*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer un périmètre de veille foncière. En conséquence, l'article 3 - LES PERIMETRES D'INTERVENTION est complété comme suit :*

La Commune a décidé d'instaurer un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée par l'EPF.  
 Ce périmètre correspond au secteur situé à proximité de l'emprise du projet d'extension du port-chenal (carte en annexe).  
 Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la Collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.  
 L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.  
 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 DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF**


*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour que l'EPF soit en capacité financière de procéder aux éventuelles acquisitions pouvant survenir dans le nouveau périmètre de veille. En conséquence, l'article 14.1 - L'engagement financier de l'EPF est modifié comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement 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 doit de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais s'ils le sont au portage et des études.

Fait à LA TREMBLADÉ, le 16.06.2015... en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade  
 représentée par son Maire

*Jean-Benoît ALLIEU*  


L'Etablissement public foncier  
 représenté par son Directeur général,

*Philippe GRALL*  
 Directeur général  
 Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
 n° 2015/43 en date du 17 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention projet signée le 3 juillet 2013  
 Annexe n°2 : Plan des différents périmètres d'intervention

Avenant n°1 à la Convention projet La Tremblade n°17-13-007  
 Mars 2015

*Philippe GRALL*  
 Directeur général



**Commune de La Tremblade**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de veille (7 450 m<sup>2</sup>)  
□ Périmètre de réalisation (3 250 m<sup>2</sup>)

Philippe GRAB  
Directeur général



**CONVENTION PROJET**  
 N° CP 17-13-007  
**RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE NÉCESSAIRE À**  
**L'EXTENSION DU PORT CHENAL ET À L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**  
**DE TRANSITION AVEC LE BOURG**  
 ENTRE  
**LA COMMUNE DE LA TREMBLADE**  
 ET  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DÉ POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de LA TREMBLADE, dont le siège est 23 rue de la Sendre 17390 LA TREMBLADE représentée par son maire, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 6 mai 2013,  
 Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc CS 70432, 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-14 en date du 4 juin 2013,  
 Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.


## La Commune de LA TREMBLADE

Seconde commune du département par sa superficie, disposant d'un immense massif forestier et d'une situation en presqu'île avec deux pôles urbains (La Tremblade et Ronce-Les-Bains) et deux façades maritimes (sur l'océan et sur le fleuve Seudre). La Tremblade concilie depuis toujours, au sein d'un environnement naturel d'une richesse exceptionnelle, un tourisme balnéaire de qualité et une ostréiculture reconnue au niveau national. La commune de La Tremblade dispose, de ce fait, de caractéristiques géographiques et humaines qui en font une commune unique de la Charente-Maritime.

Le projet communal, inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en tant que projet portuaire et plaisance s'articule en deux axes :

- le premier consiste à créer une extension du port chenal constitué par un bassin en eau équipé d'une porte-écluse pouvant accueillir 114 bateaux ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement d'un port (capitainerie, ...);
- le second prévoit un aménagement et la requalification de la place Faure Marchand en créant une transition entre le centre ville et le secteur maritime et naturel afin de dynamiser le centre urbain de La Tremblade.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la requalification de zones urbanisées.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à réaliser l'extension de son port chenal ainsi que l'aménagement de ses abords.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

### ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- ♦ programme d'acquisition foncière ;
- ♦ travaux de démolition des immeubles bâtis acquis.

Convention Projet EPF PC - La Tremblade n° CP - 17 - 13 - 007  
Jun 2013

  
AS

### ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur de la Place Faure-Marchand défini en annexe n°1 comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'EPF PC interviendra en phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les interventions cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

#### 4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ♦ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs prévus par les études d'aménagement (annexe n°2)
- ♦ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2013/2015 : études d'aménagement complémentaires ;
  - 2016/2017 : choix de la procédure d'aménagement et appel à projet ;
  - 2017/2018 : début des travaux ;
- ♦ déléguer à l'EPF PC, le DUP dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ♦ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ♦ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des litres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ♦ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ♦ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;

  
AS

Convention Projet EPF PC - La Tremblade n° CP - 17 - 13 - 007  
Jun 2013



- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation dit bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

#### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

#### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- ◆ d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme, ...
- ◆ de réaliser un pré-ciblage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- ◆ de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- ◆ de poser les bases de travail pour l'évolution (et nécessaire) du document d'urbanisme communal.

#### ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Extension du port chenal et aménagement de la zone de transition », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant l'application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les Domaines ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées concernant les biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

##### 6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

##### 6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal déléguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ces avenants éventuels.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Convention Projet EPF PC - La Tremblade n° CP-17-13-007  
Jun 2013

Convention Projet EPF PC - La Tremblade n° CP-17-13-007  
Jun 2013

## ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

### 9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération de conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPFF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPFF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces éléments dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, la Commune dédommagera l'EPFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

### 9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPFF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PFI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF PC, duquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;

Convention Projet EPFF PC - La Tremblade n° CP - 17 - 13 - 007  
Juin 2013

Dès réception de la DIA, l'EPFF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPFF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et anéanti à la décision de préemption, l'EPFF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPFF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

### 6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPFF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des sèdes pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigneron (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPFF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPFF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

## ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPFF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

## ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPFF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

Convention Projet EPFF PC - La Tremblade n° CP - 17 - 13 - 007  
Juin 2013

- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(1)</sup> de l'EPFF PC, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances
    - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1 % des dépenses d'action foncière en zone U.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

<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 PC.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

#### ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'arrêté notarié établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 84000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

#### ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.



AT 9

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

#### ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPFF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPFF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

#### ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF PC.

L'EPFF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).



AT

#### ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

##### 14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

##### 14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage :

- ◆ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

#### ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

#### ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 4 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés par l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPF PC.

Convention Projet EPF PC - La Tremblade n° CP - 17 - 13 - 007  
Juin 2013

11

#### ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est précisé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

#### ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ..... **Poitiers** le .. 03 .. 2013 ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune  
représentée par son Maire



Jean-Pierre TALLIEU

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON  
n° 2013/23 en date du 7 juin 2013.

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

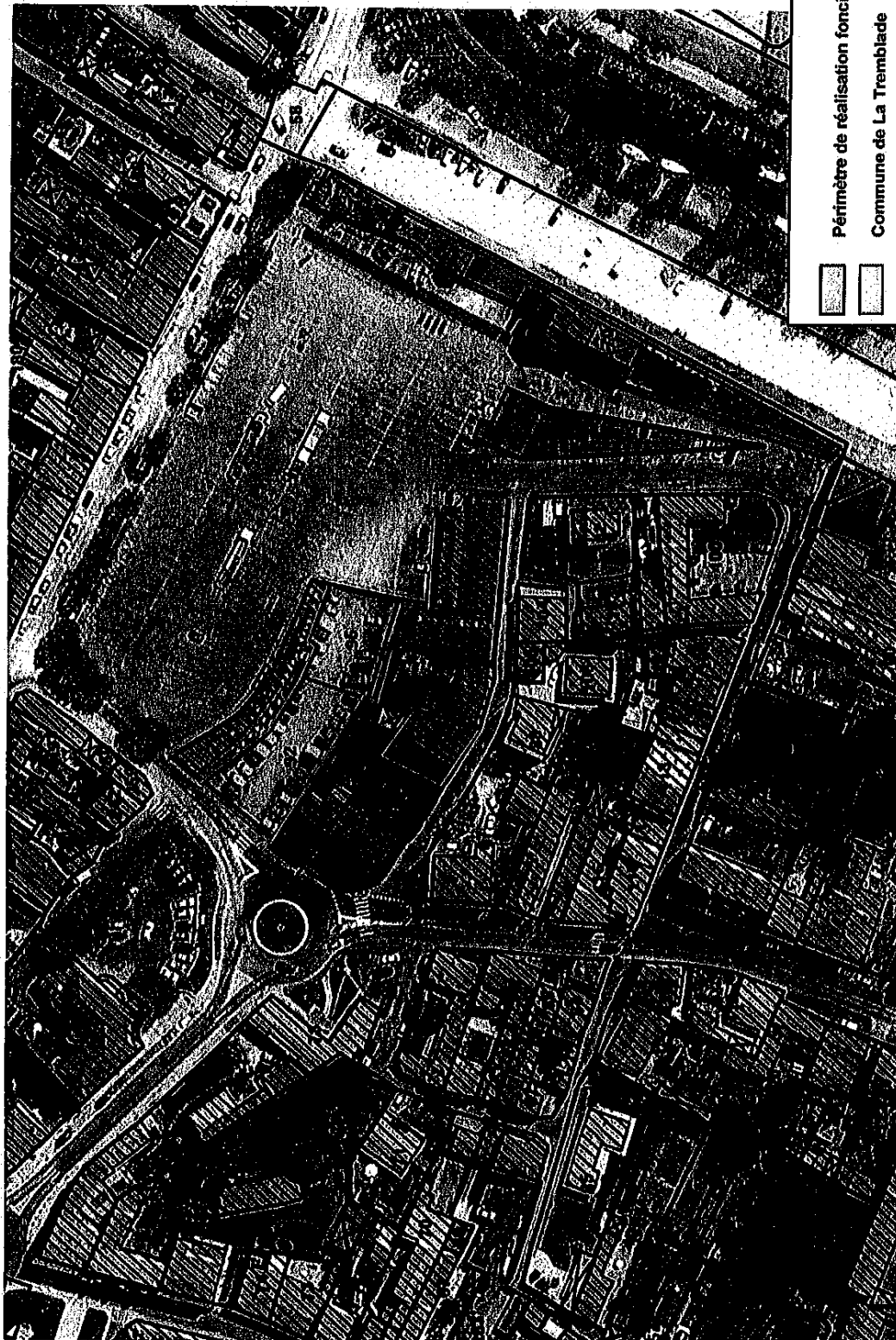
Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPF PC - La Tremblade n° CP - 17 - 13 - 007  
Juin 2013

12

# Convention projet Commune de La Tremblade



Convention Proiet EPF PC - La Tremblade n° CP - 17 - 13 - 007



AT



## Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

#### Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent conjointement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

#### Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

#### Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

#### Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

#### Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.



#### Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

#### Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

#### Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'ocroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

### Occupation des biens

#### Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

#### Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquée. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

#### Article 12 :

La Commune révoque et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quitte-à-contre, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.



**Article 13 :**

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

**Article 14 :**

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

**Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

000000





# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-040

B 2017-43 Avenant n°1 à la convention n°17-15-008  
d'action foncière pour le développement du cœur de ville  
entre la Commune de Marennes et l'EPF (17)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-43

**Approbation du projet : Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-008 d'action foncière pour le développement du cœur de ville entre la Commune de Marennes 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 n°17-15-008 entre la ville de Marennes et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 13 juillet 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de d'avenant n°1 entre la ville de de Marennes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

- 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°17-15-008 d'action foncière pour le développement du cœur de ville entre la Commune de Marennnes et l'EPF (17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°17-15-008 entre la ville de Marennnes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 13 juillet 2016 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet** : centre-bourg et équipements
- Signature initiale** : 13 juillet 2016
- Durée** : 16 juillet 2019
- Montant maximal** : 250.000,00 €

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Le réaménagement de la zone de la place des Halles a supprimé des places de parking, ce qui a entraîné une baisse de la fréquentation des commerces du cœur de ville de Marennnes. Le projet est de réinvestir le site d'une imprimerie en activité, mais qui est amenée à se délocaliser à moyen terme, afin d'y créer de nouveaux stationnements et y installer l'actuelle galerie d'exposition municipale, qui occupe actuellement un local commercial en centre-ville.

L'EPF a débuté des négociations amiables avec le propriétaire depuis la signature de la convention, et il en est ressorti que celui-ci préférerait vendre son local d'imprimerie en totalité plutôt que partiellement comme il était prévu dans un premier temps. C'est donc le but du présent avenant, d'inclure la totalité de l'emprise dans le périmètre de réalisation de l'EPF.

#### **Description de l'avenant :**

- Objet de l'avenant** : modification de l'engagement financier et du périmètre
- Montant** : 350 000 €
- Durée** : inchangée
- Périmètres** : site de l'imprimerie, situé 15 rue Dubois-Meynardie à Marennnes (17320) et cadastré AP160-161-162 d'une surface totale de 801 m<sup>2</sup>.

La parcelle AP n° 162 était précédemment incluse seulement partiellement, une opportunité s'est ouverte pour l'acquérir en totalité.



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION PROJET N° CP 17-15-008**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DU CŒUR DE VILLE**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE MARENNES**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Marennes**, dont le siège est – Mairie de Marennes - 6, rue du Maréchal Foch- 17320 MARENNES – représentée par son Maire, Monsieur Mickaël VALLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de 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 Bureau n°B-2017-..... en date 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 souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Le réaménagement de la zone de la place des Halles a supprimé des places de parking, ce qui a entraîné une baisse de la fréquentation des commerces du cœur de ville de Marennes. Le projet est de réinvestir le site d'une imprimerie en activité, mais qui est amenée à se délocaliser à moyen terme, afin d'y créer de nouveaux stationnements et y installer l'actuelle galerie d'exposition municipale, qui occupe actuellement un local commercial en centre-ville.

L'EPF a débuté des négociations amiables avec le propriétaire depuis la signature de la convention, et il en est ressorti que celui-ci préférerait vendre son local d'imprimerie en totalité plutôt que partiellement comme il était prévu dans un premier temps. C'est donc le but du présent avenant, d'inclure la totalité de l'emprise dans le périmètre de réalisation de l'EPF.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE**

*Cet article vient modifier l'article 2 « Périmètre d'intervention » de la convention initiale.*

#### **1.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

*L'article 2.3 de la convention initiale « Périmètre de réalisation » est ainsi réécrit.*

Le périmètre identifié dans la présente correspondait aux projets suivants :

- Projet : site de l'imprimerie, situé 15 rue Dubois-Meynardie à Marennes (17320) et cadastré AP160-161-162 d'une surface totale de 801 m<sup>2</sup>.

La parcelle AP n° 162 était précédemment incluse seulement partiellement, une opportunité s'est ouverte pour l'acquérir en totalité, il convient par conséquent d'intégrer la totalité de la parcelle en périmètre de réalisation de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **Article 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

*L'article 3 « engagement financier global au titre de la convention » est ainsi réécrit*

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention était plafonné à deux-cent-cinquante-mille euros (250 000 €). L'opportunité foncière décrite à l'article 1 risque de nécessiter plus de moyens financiers pour éviter de dépasser le plafond financier précité. Il convient donc

2

d'augmenter l'engagement financier maximal de la convention à 350 000 €.

Les autres dispositions de la convention n°17-15-008 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Marennes  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Mickaël VALLET**

**Philippe GRALL**

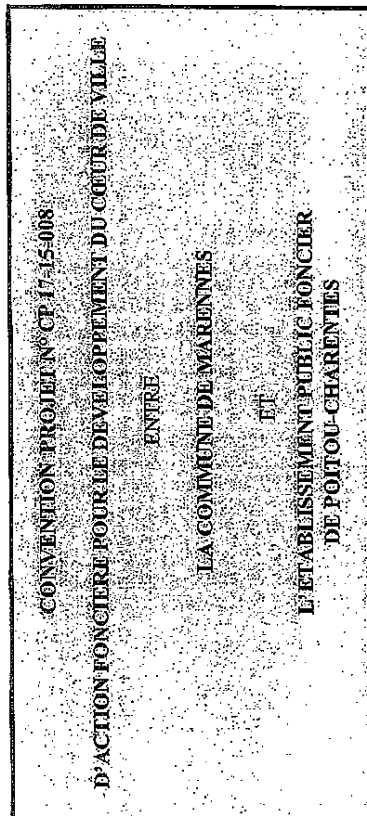
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° 2017/..... du .....

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-15-008



**Commune de Marenes (17)**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre d'intervention de l'EPF  
□ Périmètre de réalisation (801,6 m<sup>2</sup>)



Entre

La Commune de Marennnes, dont le siège est - Mairie de Marennnes - 6, rue du Maréchal Foch- 17320 MARENNES - représentée par son Maire, Monsieur Mickaël VALLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2015, 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 Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA.2015-18 en date du 17 mars 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PC

### La Commune de Marennnes

Marennnes est une commune littorale, située au sud-ouest du département de la Charente-Maritime, dans l'ancienne province de la Saintonge qui s'est développée sur la rive droite de l'estuaire de la Seudre, à son embouchure. Elle tire notamment une partie de sa notoriété de cet situation avec son bassin ostréicole : le bassin de Marennnes-Oléron.

Marennnes est également un important carrefour routier, situé sur des axes secondaires du réseau départemental très fréquentés, la reliant directement aux villes de Rochefort (27 km), Saintes (41 km), Royan (30 km), La Tremblade (10 km) et à l'île d'Oléron (6 km).

Avec en 2011, une population de 5 747 habitants pour une superficie communale de 2 009 hectares, la Marennnes densité de population s'élève à 286 habitants par km², ce qui en fait l'une des communes les plus densément peuplées de la Charente-Maritime.

Ainsi que se précise de plus en plus la fonction de villégiature de Marennnes, l'évolution démographique de Marennnes fait apparaître une importante progression .....

Ainsi, le parc immobilier de Marennnes s'est fortement accru entre 1999 et 2007 où 875 logements nouveaux ont été construits, soit une croissance de plus d'un tiers du parc immobilier de la ville (+ 35,9 %) avec un véritable rajeunissement de son parc immobilier où 18,5 % des résidences principales ont été construites après 1999. Sur cette même période, le parc des résidences secondaires enregistré également un doublement spectaculaire de ses constructions, augmentant de 126,8 % (+ 374), et concernant en fait deux nouveaux logements sur cinq (42,7 % des constructions).

### Le Projet de la Commune :

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Le réaménagement de la zone de la place des Halles a supprimé des places de parking, ce qui a entraîné une baisse de la fréquentation des commerces du cœur de ville de Marennnes. Le projet est de réinvestir le site d'une imprimerie en activité, mais qui est amenée à se délocaliser à moyen terme, afin d'y créer de nouveaux stationnements et y installer l'actuelle galerie d'exposition municipale, qui occupe actuellement un local commercial en centre-ville.

Site en renouvellement urbain :

- Imprimerie en activité dont le propriétaire est vendeur et l'exploitant désireux de délocaliser son activité, actuellement trop contrainte dans son bâtiment situé en centre-ville. Le bien est situé 15 rue Dubois-Meynardie à Marennnes (17320) et comprend un immeuble de bureaux, auquel est adossé un hangar d'activités (imprimerie). Le bien est actuellement occupé par l'exploitant par bail commercial.
- Le projet consiste en la requalification de cet ensemble immobilier pour :
  - réaliser une poche de stationnements qui puissent desservir les commerces du cœur de ville et renforcer leur attractivité,
  - installer dans l'immeuble de bureaux la galerie d'exposition municipale qui occupe et l'occupe actuellement une vitrine commerciale qui une fois libérée, pourrait également retrouver son usage initial.
  - Le propriétaire est actuellement vendeur et l'exploitant envisage de céder son fonds de commerce ou de poursuivre son activité en se délocalisant sur une zone d'activités à

PC



proximité. Les services de la Villes et de la communauté de communes entendent pour ce faire, accompagner cette entreprise dans ses démarches afin de libérer le site à court ou moyen terme. A ce titre, l'EPF en lien avec la collectivité, étudiera les possibilités de mise à disposition précaire et temporaire afin d'accompagner la libération du site préalablement à toute acquisition.

### **L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquies de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activités, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- favorise 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 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 traitement 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'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions affectées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité

percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPFF.

#### ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFF.  
Sans objet.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée  
Sans objet.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée  
Ce périmètre correspond aux secteurs suivants : (carte en annexe).

L'EPFF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- Projet : site de l'imprimerie, situé 15 rue Dubois-Meynardie à Marennes (17320) et cadastré AP160-161-162 d'une surface totale de 801 m².

Sur ce site, l'EPFF pourra exceptionnellement se porter acquéreur de biens occupés. Il mettra dans ce cas le bien à disposition à la commune, et celle-ci assurera les obligations du propriétaire notamment au titre de l'article 606 du Code Civil (grosses réparations). La commune sera l'unique interlocuteur du locataire et des sous-locataires, et pourra exceptionnellement, nonobstant les dispositions de l'article 10 de la convention, accorder de nouveaux baux (préférentiellement précaires) et en percevoir le loyer. L'EPFF pourra l'assister sur la question des baux commerciaux.

Si le bien devient libre, il pourra être démoli et/ou cédé à un opérateur ou à la commune pour la réalisation d'une opération.

Si le bien est occupé à l'issue du portage, la commune reprendra les baux en cours.

Sur ce projet, une étude pré-opérationnelle pourra si besoin être réalisée par la ville aidée par l'EPFF, préalablement ou postérieurement à l'acquisition. Cette étude pourra affiner la programmation affichée dans la présente convention.

Sur ce périmètre, l'EPFF 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'EPFF sur ce périmètre.

#### ARTICLE 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

#### ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

##### 4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

##### 4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation 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.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPFF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPFF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre parties.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

#### 4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, 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 permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la 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'EPF.

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

### **CHAPITRE 2. -- Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

#### ARTICLE 5. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, logements 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, commerces, artisans, 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

Convention opérationnelle EPF - n° CP 17-15-008  
Mars 2015

7

pg

une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et l'EPF signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites ruraux 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, Cour 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 pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un passage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des événements opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

Convention opérationnelle EPF - n° CP 17-15-008  
Mars 2015

8

pg

## 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-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 inférieure ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPFF 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'EPFF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPFF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas,

Convention opérationnelle EPFF -- n° CP 17-15-008  
Mars 2015

9

selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPFF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPFF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriétés de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPFF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

### ARTICLE 10. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPFF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

#### 10.1. - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorisée la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant ; travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFF. 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, interventions sur le bien...

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### 10.1.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Convention opérationnelle EPFF -- n° CP 17-15-008  
Mars 2015

10

PG

PG

#### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### 10.1.b Mises en locations

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « Les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du 1, 17 et 17-2, ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### 10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;

- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### 10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### 10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 605 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### 10.2. – Assurances

L'EPFF s'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

#### 10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et

de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.  
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assurera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

#### ARTICLE 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 qui elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle rambournera 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 :

- Obligation du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute

le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

#### ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

##### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demandé 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 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 PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...)
  - ◆ et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet, selon les principes directeurs de l'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF ;
  - ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;
  - ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPFF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

<sup>(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 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 :

Convention opérationnelle EPFF – n° CP 17-15-008  
Mars 2015

15

FG

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 décollant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPFF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPFF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

## **CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie 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 abaissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPJFRP1 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPFF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF pour l'engagement de l'opération.

Convention opérationnelle EPFF – n° CP 17-15-008  
Mars 2015

16

FG

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. — CONVENTIONS**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Marennes....., le 13 juillet 2015... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Marennes  
représentée par son Maire,

Mickaël VALLET  
Maire de Marennes  
Conseiller départemental



L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 201527 en date du 17 mars 2015.

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention.





**François GRALL**  
Directeur général

P6

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-041

B 2017-44 Convention d'action foncière pour le  
développement économique de l'activité touristique entre  
la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine (17)

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**  
**Bureau**

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-44

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique de l'activité touristique entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17),

- 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique de l'activité touristique entre la Commune de Meschers-sur-Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** développement économique

Commune à vocation touristique Meschers sur Gironde compte en plus de ses plages sur l'estuaire de nombreux sites qui attirent une population estivale en recherche d'espaces naturels de qualité et de lieux culturels majeurs en Charente Maritime. Durant cette période la population est multipliée par 9 pour atteindre 28 000 personnes.

Le bourg de Meschers sur Gironde s'organise autour de la façade littorale, de son port de plaisance et de ses sites touristiques. Afin de préserver son attractivité tout en poursuivant le développement du bourg et de préserver ses commerces de proximité, la commune souhaite pouvoir acquérir un foncier à proximité immédiate d'un site troglodytique, principal attrait touristique du sud du département de la Charente Maritime.

**-Montant :** 170 000 €

**-Durée :** 3 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Sans objet.

*Périmètre de veille :* Sans objet.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond au secteur « Grotte » sur la carte.

Le projet vise l'acquisition d'un foncier qui permettra à la commune de se rendre propriétaire d'une aire de stationnement dont elle est aujourd'hui locataire située en centre bourg et à proximité immédiate du principal site touristique de la commune de Meschers sur Gironde.

Le foncier actuellement privé, composé de la parcelle AK 429, pour une surface de 771 m<sup>2</sup> permettra de conforter ce site majeur.

A terme, l'EPF revendra le foncier à la collectivité.





**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE**  
**L'ACTIVITE TOURISTIQUE**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE MESCHERS SUR GIRONDE**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

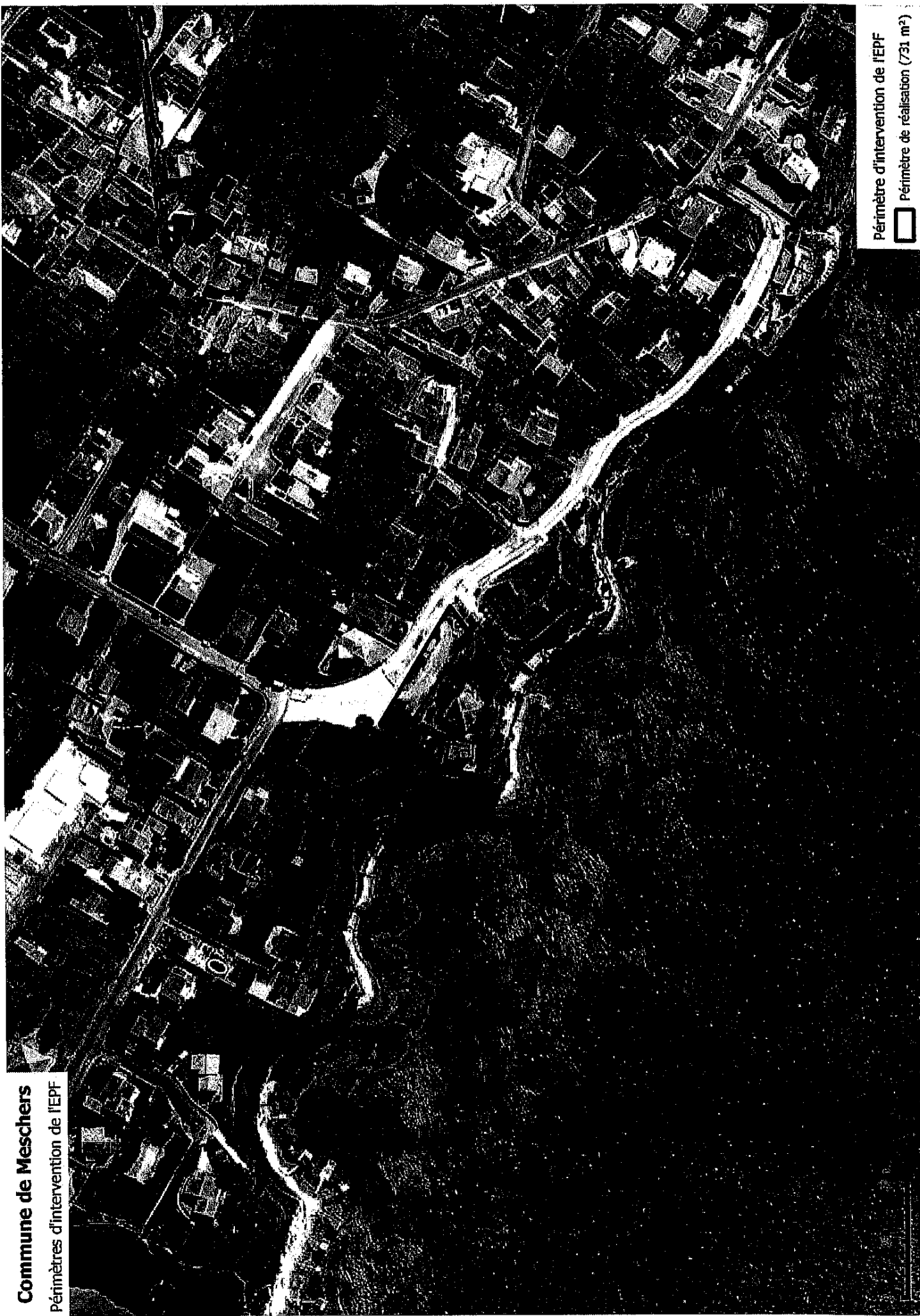
**La Commune de Meschers sur Gironde**, dont le siège est situé –38 rue Paul Massy – BP 6 – 17 132 MESCHERS SUR GIRONDE- représentée par son maire, Monsieur Dominique DECOURT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de 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** » ;

**d'autre part**



**Commune de Meschers**  
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre d'intervention de l'EPF  
□ Périmètre de réalisation (731 m<sup>2</sup>)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Meschers sur Gironde

Commune de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, Meschers sur Gironde est située sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde face au port du Verdon sur Mer. Principale commune et chef-lieu du canton de la Saintonge Estuaire, elle marque la transition entre le pays royannais fortement urbanisé, les communes en développement de la seconde couronne de l'agglomération et le secteur plus rural de la Haute Saintonge.

Très attractive, la commune a multiplié sa population par 3 depuis les années 40, pour atteindre 3044 habitants en 2014. La population communale est caractérisée par une part importante de ménages de plus de 60 ans représentant plus du double de la moyenne nationale (43,5%).

Représentant l'un des principaux pôles touristiques de l'agglomération royannaise, la commune compte près de 52% de résidences secondaires contre seulement 45% de résidences principales. Pôle relais du sud de l'agglomération royannaise, son économie est principalement tournée vers le tourisme même si son développement actuel a induit l'implantation de services à la population, notamment à destination d'un public de jeunes actifs avec enfants.

### Le Projet de la Commune :

Commune à vocation touristique Meschers sur Gironde compte en plus de ses plages sur l'estuaire de nombreux sites qui attirent une population estivale en recherche d'espaces naturels de qualité et de lieux culturels majeurs en Charente Maritime. Durant cette période la population est multipliée par 9 pour atteindre 28 000 personnes.

Le bourg de Meschers sur Gironde s'organise autour de la façade littorale, de son port de plaisance et de ses sites touristiques. Afin de préserver son attractivité tout en poursuivant le développement du bourg et de préserver ses commerces de proximité, la commune souhaite pouvoir acquérir un foncier à proximité immédiate d'un site troglodytique, principal attrait touristique du sud du département de la Charente Maritime.

## 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 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 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

Cette convention ne prévoit pas de périmètre d'études.

### **2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.  
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Cette convention ne prévoit pas de périmètre de veille.

### **2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur « Grotte » (carte en annexe).

Le projet vise l'acquisition d'un foncier qui permettra à la commune de se rendre propriétaire d'une aire de stationnement dont elle est aujourd'hui locataire située en centre bourg et à proximité immédiate du principal site touristique de la commune de Meschers sur Gironde.

Le foncier actuellement privé, composé de la parcelle AK 429, pour une surface de 771 m<sup>2</sup> permettra de conforter ce site majeur.

A terme, l'EPF revendra le foncier à la collectivité.

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 170 000 € (cent soixante-dix mille euros) EUROS HORS TAXES € 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 3 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 ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Meschers sur Gironde  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Dominique DECOURT**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../. en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-042

B 2017-45 Avenant n°1 à la convention n°79-13-008  
d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg  
entre la Commune de Moncoutant, la Communauté  
d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine (79)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017-65

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°79-13-008 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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°79-14-012, signée le 7 avril 2015, entre la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention projet n° 79-13-008, signée le 3 juillet 2013, entre la Commune de Moncoutant et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°17-13-008 entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°79-13-008 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°79-13-008 entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 30 juin 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** centre-bourg et logements

**-Signature initiale :** 3 juillet 2013

**-Durée :** 3 juillet 2017

**-Montant maximal :** 800 000,00 €

Dans le cadre de son projet de requalification du centre-bourg, la Commune de Moncoutant a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention projet signée le 3 juillet 2013 (annexe n°1) pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 3 juillet 2017.

La Commune avait souhaité intervenir prioritairement sur une friche industrielle (ancienne scierie), une maison vacante située aux abords du Château de Genève, une maison de retraite dont la reconstruction sur un autre site était déjà prévue.

En 2014, l'EPF a acquis l'ancienne scierie située en sortie de bourg, démolie depuis, et dont la valorisation doit permettre de créer une zone pavillonnaire et plus particulièrement un quartier « bioclimatique ». Le permis d'aménager doit être déposé en 2019 par la Commune et les travaux devraient débiter l'année suivante pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

L'intervention sur la maison de retraite s'est limitée à de la veille, le projet de reconversion du site restant à préciser par la Commune. De plus, l'intervention sur la maison vacante n'a pas aboutie avec le propriétaire pour une question de prix.

En revanche, l'EPF a acquis en 2015 un ancien commerce situé en cœur de bourg (avenue du Maréchal Juin), en périmètre de veille de la convention, devant être démoli afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour les habitants ainsi que de créer un espace partagé convivial.

Dans le même temps, la Commune a poursuivi sa réflexion sur : l'élargissement de l'attractivité du centre-bourg, et définit cinq sous-objectifs :

- Développer et conserver l'identité de la commune à travers notamment, la colorisation de ses façades ;
- Embellir le centre- bourg en réhabilitant une friche commerciale ;

- Identifier et favoriser les liaisons entre les pôles communaux : culturels, sportifs, commerciaux et l'habitat ;
- Favoriser les déplacements et les cheminements doux ainsi que l'accessibilité, permettre ainsi une continuité dans les cheminements piétonniers et/ou cyclables ;
- Maintenir la dynamique de la rue commerçante existante en proposant de nouveaux services à la population.

Pour ce faire, la Commune a identifié trois secteurs distincts d'intervention :

- Les abords du château de Genève dont l'objectif est de donner une suite attractive à l'offre touristique des sites de référence tout proche comme Pescalis. Cette continuité permettra un développement certain aux actions culturelles en place ;
- L'ancienne avenue commerçante (avenue du Maréchal Juin) de la Mairie jusqu'à l'église : il s'agit de mettre en valeur cette avenue par la reconquête des logements vacants et pour beaucoup vétustes ainsi que de mettre en place d'aménagements utiles à cette reconquête.
- L'avenue du Maréchal De Lattre : l'objectif est de développer la rue commerçante existante afin de maintenir un dynamisme attrayant pour l'installation de nouveaux commerces.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF, d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, modifier les périmètres d'intervention de la convention et de proroger la convention en fonction des objectifs et secteurs susvisés.

#### **Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI, intégration de la convention projet avec la convention cadre, modification des périmètres d'intervention, modification de la durée de la convention**

**-Intégration de la convention projet à la convention cadre :** la convention projet avec la Commune de Moncoutant s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF.

**-Montant :** inchangé

#### **-Périmètres :**

*Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF :* Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

*Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée :* Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte.

*Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée*

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte : Il correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Création d'une zone pavillonnaire sur une friche industrielle**

Site : Ce site est composé d'un tènement foncier situé rue du Bocage cadastré BO n°168 et BK n°24 d'une surface totale de 16 899 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une ancienne scierie qui a été acquise par l'EPF en décembre 2014 et démolie depuis.



Projet : Sur ce site, la Commune a souhaité créer une zone pavillonnaire en lien avec les maisons d'habitation située à proximité immédiate. L'objectif de la Commune est de faire de ce nouveau lotissement un quartier « bioclimatique » avec un système de station phytosanitaire, un système de chauffage collectif, etc.

Le permis d'aménager doit être déposé par la Commune en 2019. Les travaux d'aménagement devraient débuter en 2020 pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

- **Projet 2 : Reconfiguration des espaces de vie en centre-bourg**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BC n°188, acquis par l'EPF en juin 2015.

Projet : La Commune souhaite revaloriser l'avenue du Maréchal Juin par des actions ciblées sur des biens vacants et dégradés. Sur ce bien correspondant à un ancien commerce, la Commune souhaite démolir cet immeuble afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour l'ensemble des habitants du centre-bourg et de créer un espace partagé convivial.

- **Projet 3 : Valorisation des abords du château**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BD n°3.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à démolir l'immeuble dans le but de mettre en valeur des abords du château de Genève, propriété communale.

Le périmètre de réalisation, pour les projets 2 et 3, vient en complément du périmètre de veille foncière en centre-bourg.

**-Durée** : L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2020, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé, excepté pour les biens concernés par les projets 1 et 2 et les dépenses afférentes dont la cession devra intervenir avant le 31 décembre 2019.





**AVENANT N°1 À LA CONVENTION PROJET N°CP 79-13-008  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION  
DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE MONCOUTANT**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**Entre**

**La Commune de Moncoutant**, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville - 79320 Moncoutant, représentée par son Maire, Monsieur **Philippe MOUILLER**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**d'une part, et**

**La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau Communautaire n° DEL du

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

**d'autre part, et**

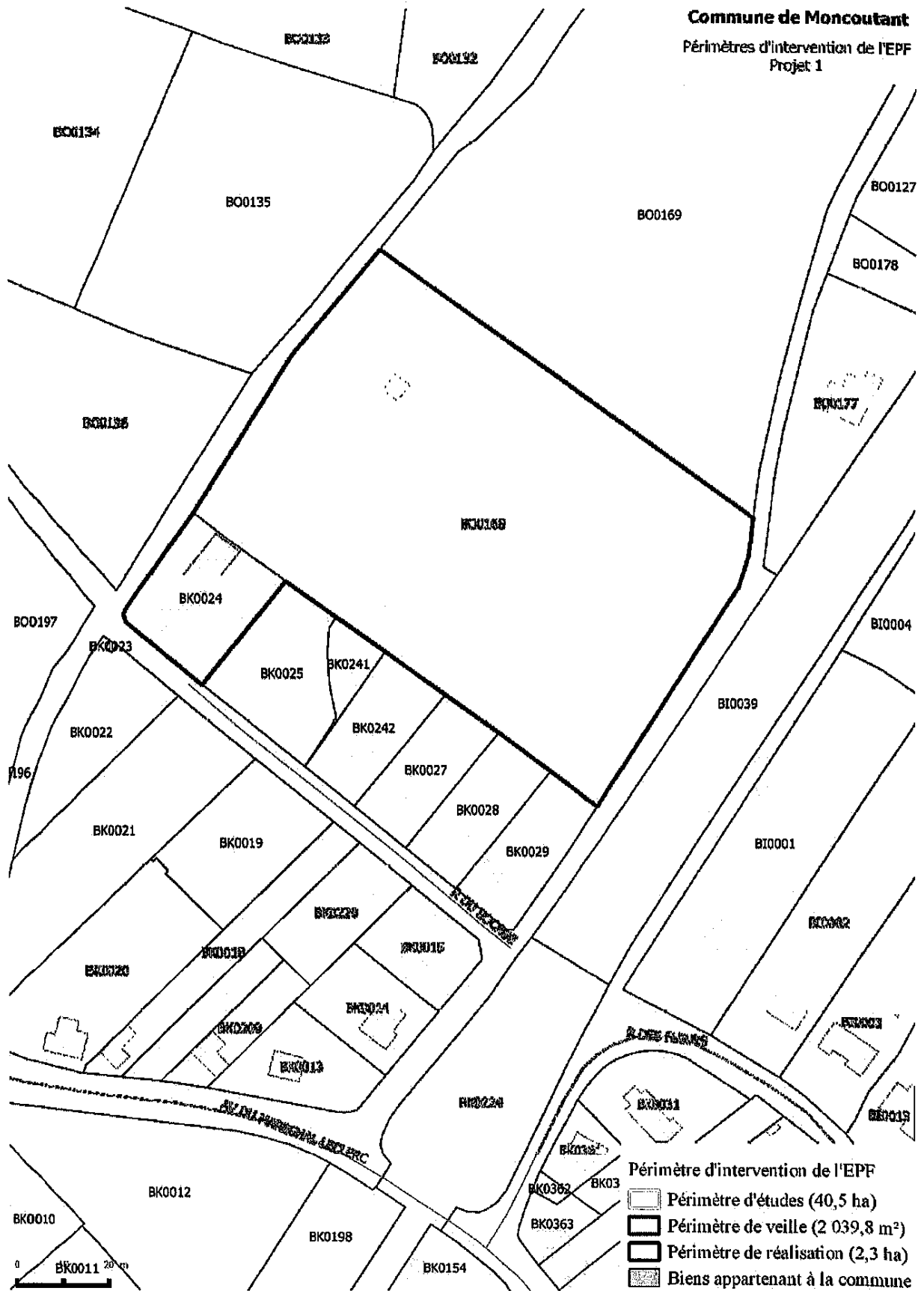
**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

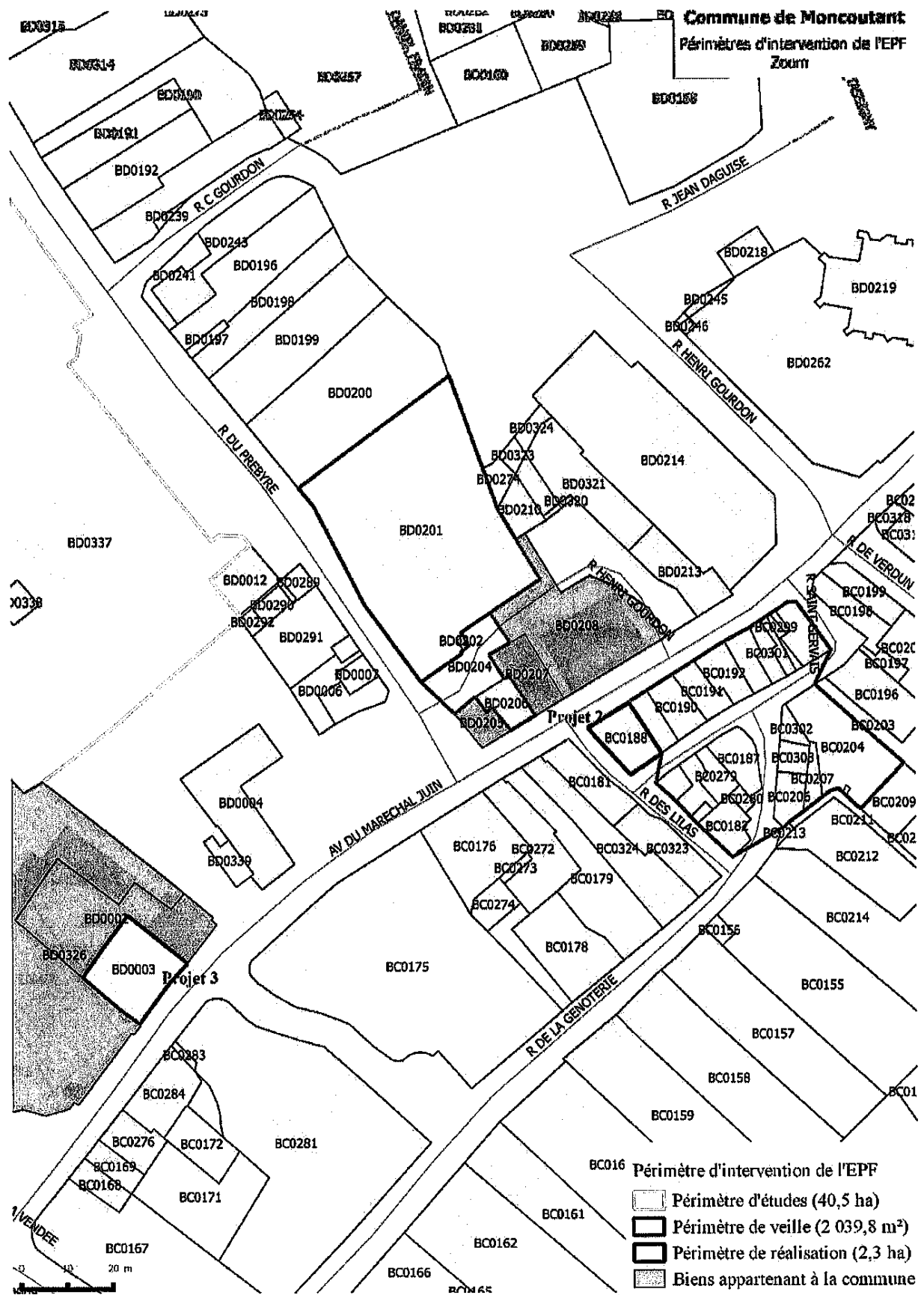
**d'autre part,**



Avenant n° 1 à la convention projet Moncoutant – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 13 - 008  
Mai 2017



Avenant n° 1 à la convention projet Moncoutant – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 13 - 008  
Mai 2017



Avenant n° 1 à la convention projet Moncoutant – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 13 – 008  
 Mai 2017

# 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 son projet de requalification du centre-bourg, la Commune de Moncoutant a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention projet signée le 3 juillet 2013 (annexe n°1) pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 3 juillet 2017.

La Commune avait souhaité intervenir prioritairement sur une friche industrielle (ancienne scierie), une maison vacante située aux abords du Château de Genève, une maison de retraite dont la reconstruction sur un autre site était déjà prévue.

En 2014, l'EPF a acquis l'ancienne scierie située en sortie de bourg, démolie depuis, et dont la valorisation doit permettre de créer une zone pavillonnaire et plus particulièrement un quartier « bioclimatique ». Le permis d'aménager doit être déposé en 2019 par la Commune et les travaux devraient débiter l'année suivante pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

L'intervention sur la maison de retraite s'est limitée à de la veille, le projet de reconversion du site restant à préciser par la Commune. De plus, l'intervention sur la maison vacante n'a pas aboutie avec le propriétaire pour une question de prix.

En revanche, l'EPF a acquis en 2015 un ancien commerce situé en cœur de bourg (avenue du Maréchal Juin), en périmètre de veille de la convention, devant être démoli afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour les habitants ainsi que de créer un espace partagé convivial.

Dans le même temps, la Commune a poursuivi sa réflexion sur : l'élargissement de l'attractivité du centre-bourg, et définit cinq sous-objectifs :

- Développer et conserver l'identité de la commune à travers notamment, la colorisation de ses façades ;
- Embellir le centre- bourg en réhabilitant une friche commerciale ;
- Identifier et favoriser les liaisons entre les pôles communaux : culturels, sportifs, commerciaux et l'habitat ;
- Favoriser les déplacements et les cheminements doux ainsi que l'accessibilité, permettre ainsi une continuité dans les cheminements piétonniers et/ou cyclables ;
- Maintenir la dynamique de la rue commerçante existante en proposant de nouveaux services à la population.

Pour ce faire, la Commune a identifié trois secteurs distincts d'intervention :

- Les abords du château de Genève dont l'objectif est de donner une suite attractive à l'offre touristique des sites de référence tout proche comme Pescalis. Cette continuité permettra un développement certain aux actions culturelles en place ;
- L'ancienne avenue commerçante (avenue du Maréchal Juin) de la Mairie jusqu'à l'église : il s'agit de mettre en valeur cette avenue par la reconquête des logements vacants et pour beaucoup vétustes ainsi que de mettre en place d'aménagements utiles à cette reconquête.
- L'avenue du Maréchal De Lattre : l'objectif est de développer la rue commerçante existante afin de maintenir un dynamisme attrayant pour l'installation de nouveaux commerces.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF, d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action

en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, modifier les périmètres d'intervention de la convention et de proroger la convention en fonction des objectifs et secteurs susvisés.

## **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 adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

\*\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

## **1.2 - Les études**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

### **1.3 - Les conditions de tarification et de cession**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et pour la période postérieure à cette date »*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou

hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 2. INTEGRATION DE LA CONVENTION PROJET A LA CONVENTION CADRE**

La Communauté d'agglomération indique que la convention projet avec la Commune de Moncoutant s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 3 février 2015 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 la redynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements abordables, le soutien à l'économie (entreprises et commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La Communauté d'Agglomération et l'EPF ont ainsi identifiés plusieurs enjeux fonciers :

- 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

### **ARTICLE 3. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

#### **3.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF**

Ce périmètre correspond au secteur 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.

#### **3.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (pages 2 et 3).

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

#### **3.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur le plan en annexe (pages 2, 3 et 4). Il correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Création d'une zone pavillonnaire sur une friche industrielle**

Site : Ce site est composé d'un tènement foncier situé rue du Bocage cadastré BO n°168 et BK n°24 d'une surface totale de 16 899 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une ancienne scierie qui a été acquise par l'EPF en décembre 2014 et démolie depuis.

Projet : Sur ce site, la Commune a souhaité créer une zone pavillonnaire en lien avec les maisons d'habitation située à proximité immédiate. L'objectif de la Commune est de faire de ce nouveau lotissement un quartier « bioclimatique » avec un système de station phytosanitaire, un système de chauffage collectif, etc.

Le permis d'aménager doit être déposé par la Commune en 2019. Les travaux d'aménagement devraient débuter en 2020 pour une vente des terrains à bâtir prévue en 2021.

- **Projet 2 : Reconfiguration des espaces de vie en centre-bourg**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BC n°188, acquis par l'EPF en juin 2015.

Projet : La Commune souhaite revaloriser l'avenue du Maréchal Juin par des actions ciblées sur des biens vacants et dégradés. Sur ce bien correspondant à un ancien commerce, la Commune souhaite démolir cet immeuble afin de redonner un cadre de vie plus ouvert pour l'ensemble des habitants du centre-bourg et de créer un espace partagé convivial.

- **Projet 3 : Valorisation des abords du château**

Site : Situé en cœur de bourg, le long de l'avenue du Maréchal Juin, ce site correspond au bien cadastré BD n°3.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à démolir l'immeuble dans le but de mettre en valeur des abords du château de Genève, propriété communale.

Le périmètre de réalisation, pour les projets 2 et 3, vient en complément du périmètre de veille foncière en centre-bourg.

#### **ARTICLE 4. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 15 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2020**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé, excepté pour les biens concernés par les projets 1 et 2 et les dépenses afférentes dont la cession devra intervenir avant le **31 décembre 2019**.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

Avenant n° 1 à la convention projet Moncoutant – CdA du Bocage Bressuirais n° CP – 79 – 13 – 008  
Mai 2017

11

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention CP 79 – 13 – 008 demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Moncoutant  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Représentée par son Vice-Président,

**Philippe MOUILLER**

**Claude POUSIN**

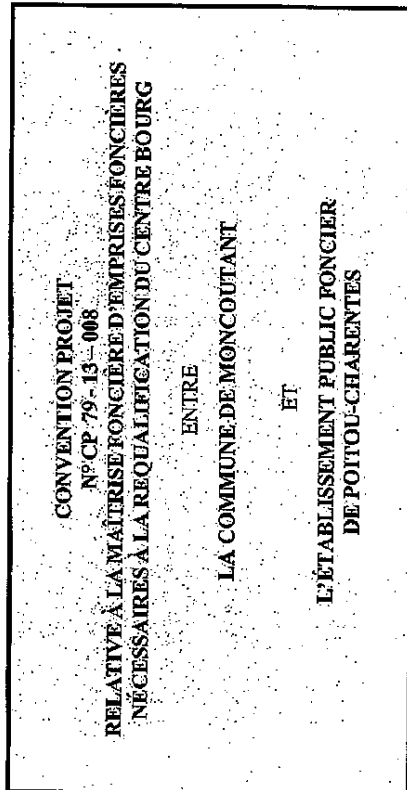
L'EPF de Poitou-Charentes  
Représenté par son Directeur général,

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en  
date du

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79 – 13 – 008

Annexe n°2 : Convention cadre n° 79 – 14 - 012



Entre

La Commune de Moncoutant, dont le siège est - 8, avenue du Maréchal Juin, 79320 MONCOUTANT - représentée par son maire, Monsieur Philippe MOUILLEUR, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2013, Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble, le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 POITIERS cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2013 - 015 en date du 4 juin 2013, ... Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part,

AT PM

## PRÉAMBULE

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

AT PM

## La Commune de Moncoutant

Moncoutant est située géographiquement dans les Deux-Sèvres, au nord de la région de Poitou-Charentes, à proximité de la Vendée et du Maine et Loire. En tant que chef-lieu de canton, Moncoutant, de par son tissu économique et la multitude de services offerts, est une commune dynamique à la fois dans les domaines éducatif, social et associatif.

En effet, situés dans le bocage deux-sévriens connu pour sa vitalité économique et son esprit d'entreprise, Moncoutant est une commune qui bénéficie d'un certain nombre d'abus ayant un impact sur la vie locale :

- ♦ une forte volonté et une réelle implication des acteurs locaux et des associations pour dynamiser la commune ;
- ♦ un tissu économique composé d'artisans, de petites et moyennes entreprises et industries particulièrement dynamiques, proposant plus de 2000 emplois pour 3 250 habitants.

Depuis maintenant une dizaine d'années, le territoire s'est également donné une nouvelle vocation : le tourisme, avec l'ouverture du site de Pescalis.

Concrètement, les élus de la Commune de Moncoutant ont souhaité travailler sur « l'identité » de leur commune. Identité qui marquerait son engagement à s'inscrire, à la fois dans cette nouvelle dynamique impulsée par ce site de pêche, et également dans leur volonté de conserver et de valoriser le patrimoine et ce dans une logique de développement durable.

Plusieurs axes ont ainsi été retenus :

- l'urbanisme
- le tourisme
- la scénographie
- l'animation commerciale et la communication.

Un traitement plus particulier des entrées et des sorties de ville, ainsi que l'aménagement d'un parcours de type exposition à ciel ouvert à travers la Ville sont ainsi intégrés à ces projets.

Aujourd'hui, la Ville se caractérise par la coloration de ses façades, dans sa partie commerçante pour l'essentiel. Cette initiative soutenue financièrement par la commune est reconduite d'année en année et le périmètre d'intervention s'agrandit, ce qui aujourd'hui donne à Moncoutant une identité particulière et qui commence à être reconnue.

A cette initiative vient s'ajouter, celle de la Balade Photographique, qui en est à sa 3<sup>ème</sup> édition. Durant 5 mois, sont exposés à travers la ville, des photos « géantes ». L'objectif étant de rendre le centre-ville attractif. Ce qui conduit à répondre à la volonté d'aménager aussi le parc du Château pendant la période estivale et de proposer ainsi une déambulation à travers la ville. Les déambulations pédestres sont ainsi privilégiées. L'objectif est d'amener les habitants à garder l'habitude de se déplacer à pied ou à vélo. Un plan de circulation en piste cyclable a été mis en place, avec quelques kilomètres déjà balisés avec notamment l'idée de favoriser les liaisons vers la voie verte et les accès aux sites naturels : bords de Sevre, le site de Pescalis...

De nombreux aménagements restent encore à réaliser, par exemple, l'accès de la Mairie vers le Centre-Ville commercial. Axe difficile, en raison d'un trafic routier important, de trottoirs étroits avec un habitat peu ou pas habité qui de fait se dégrade et donne un aspect triste à cette voie centrale de la ville. Par ailleurs, c'est aussi favoriser l'implémentation de nouveau quartier résidentiel en lieu et place de zones industrielles dégradées qui sont trop imbriquées dans des espaces d'habitations. L'objectif étant de bien scinder les zonages, ces éléments sont développés dans le dossier de révision de PLU adopté en février dernier par l'Assemblée Délibérante.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la requalification de zones urbanisées et de la qualité du projet.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

Convention Projet EPF PC – Moncoutant n° CP – 79 – 13 – 003  
Juin 2013

3

AT

Pm

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire communal visant à favoriser la requalification d'une friche industrielle et d'un quartier d'habitat respectant une démarche de développement durable.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

### ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier nécessaire à la requalification du centre bourg et de son aménagement urbain.

### ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune et l'EPF PC ont décidé de retenir différents secteurs repérés en annexe n°1 comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ♦ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- ♦ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé qu'à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, l'EPF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

Convention Projet EPF PC – Moncoutant n° CP – 79 – 13 – 003  
Juin 2013

4

AT

Pm



#### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

##### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

##### 4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs des objectifs décrits ci-dessus selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - fin 2013 : études d'aménagement ;
  - 2014 : choix des aménagements ;
  - fin 2015 : début des travaux d'aménagements.
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF 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 dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de valider la présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de présomption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou la réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) ininterrompues alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la présomption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de présomption et de l'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de présomption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 360-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

##### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par présomption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la vente des biens à la Commune ou au/aux tiers désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariales des acquisitions des biens par l'EPF PC ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

##### ARTICLE 5. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affirmer un projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme, ... ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

##### ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Requalification du centre bourg », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

### 6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge les dispositions matérielles inhérentes aux procédures, notamment la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier, ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui commenceront 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 rédemption et pour les expropriations.

### ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

### ARTICLE 8. — LA MISE EN ETAT ET EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux, liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

### ARTICLE 9. — LA DEMARCHE DE REVENTE

#### 9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Convention Projet EPF PC - Moncoutant n° CP - 79 - 13 - 008  
Jun 2013

8

AS PM

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure des signatures.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feront apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

### 6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet sur l'opportunité et les conditions financières d'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considèrera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

### 6.2. L'exercice du droit de rédemption urbain

Pour l'exercice du droit de rédemption urbain, le Conseil Municipal déléguera à l'EPF PC l'exercice du droit de rédemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de rédemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention et sur la durée de la convention et de ses éventuels avenants.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de rédemption et le déléguera à l'EPF PC sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la rédemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de rédemption et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de rédemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une rédemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister par un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel-fondant le recours à la procédure de rédemption et antérieur à la décision de rédemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

Convention Projet EPF PC - Moncoutant n° CP - 79 - 13 - 008  
Jun 2013

7

AS PM

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les modalités de cession, des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le concessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

### 9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PFI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
  - les frais de fiscalité liés à la revenue éventuellement supportés par l'EPF PC ;
  - les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
  - le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances
  - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1 % des dépenses d'action foncière en zone U.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

Le compte de gestion retraces l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

### ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

### ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT ET LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION PROJET

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 associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- réaliser un bilan annuel d'exécution de la convention ;
- évaluer l'état d'avancement de l'intervention technique et financière de l'EPF PC (études, acquisitions et gestion) ;
- évaluer l'état d'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus et du calendrier prévisionnel ;
- 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.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

#### **ARTICLE 14. — 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 répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

#### **ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à quatre ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèrent nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le conseil municipal et l'EPF PC.

#### **ARTICLE 16. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

Convention Projet EPF PC - Moncoustan n° CP - 79 - 13 - 008  
Juin 2013

12

AS PM

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention. À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'évolutions de la convention qui seront actées par avenant.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.L. 2009-2013.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

#### **ARTICLE 17. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

#### **ARTICLE 18. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

##### **18.1. L'engagement financier de l'EPF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière à la gestion et au portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant des dépenses engagées sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas sur l'acquisition de biens, la Commune remboursera à l'EPF PC la totalité des dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

##### **18.2. L'engagement financier de la Commune**

La Commune rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs opérateur(s) de son choix, après consultation préalable, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC.

Convention Projet EPF PC - Moncoustan n° CP - 79 - 13 - 008  
Juin 2013

11

AS PM

## 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'inégalité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

**Article 2 :**  
Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

**Article 3 :**  
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.  
La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF PC et de la Commune.

**Article 4 :**  
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

**Article 5 :**  
La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF PC 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 PC à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).  
À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courants.

**Article 6 :**  
La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Convention Projet EPF PC - Moncouant n° CP - 79 - 13 - 008  
Juin 2013

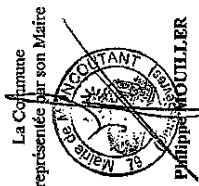
AT PM

### ARTICLE 17. - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.  
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

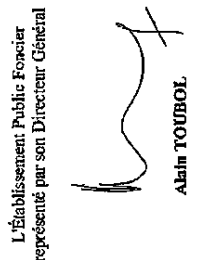
Fait à Poitiers, le 03.06.2013 en 3 exemplaires originaux

La Commune  
représentée par son Maire



Philippe BOULLIER

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2013/20 en date du 5 Juin 2013

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention  
Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPF PC - Moncouant n° CP - 79 - 13 - 008  
Juin 2013

AT PM

**Article 7 :**

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

**Article 8 :**

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

**Article 9 :**

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réflexion sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

**Occupation des biens****Article 10 :**

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, 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.

À ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

**Article 11 :**

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoicable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

**Article 12 :**

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congés, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

**Article 13 :**

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits localisés à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

**Article 14 :**

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

**Durée et fin de la mise à disposition****Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

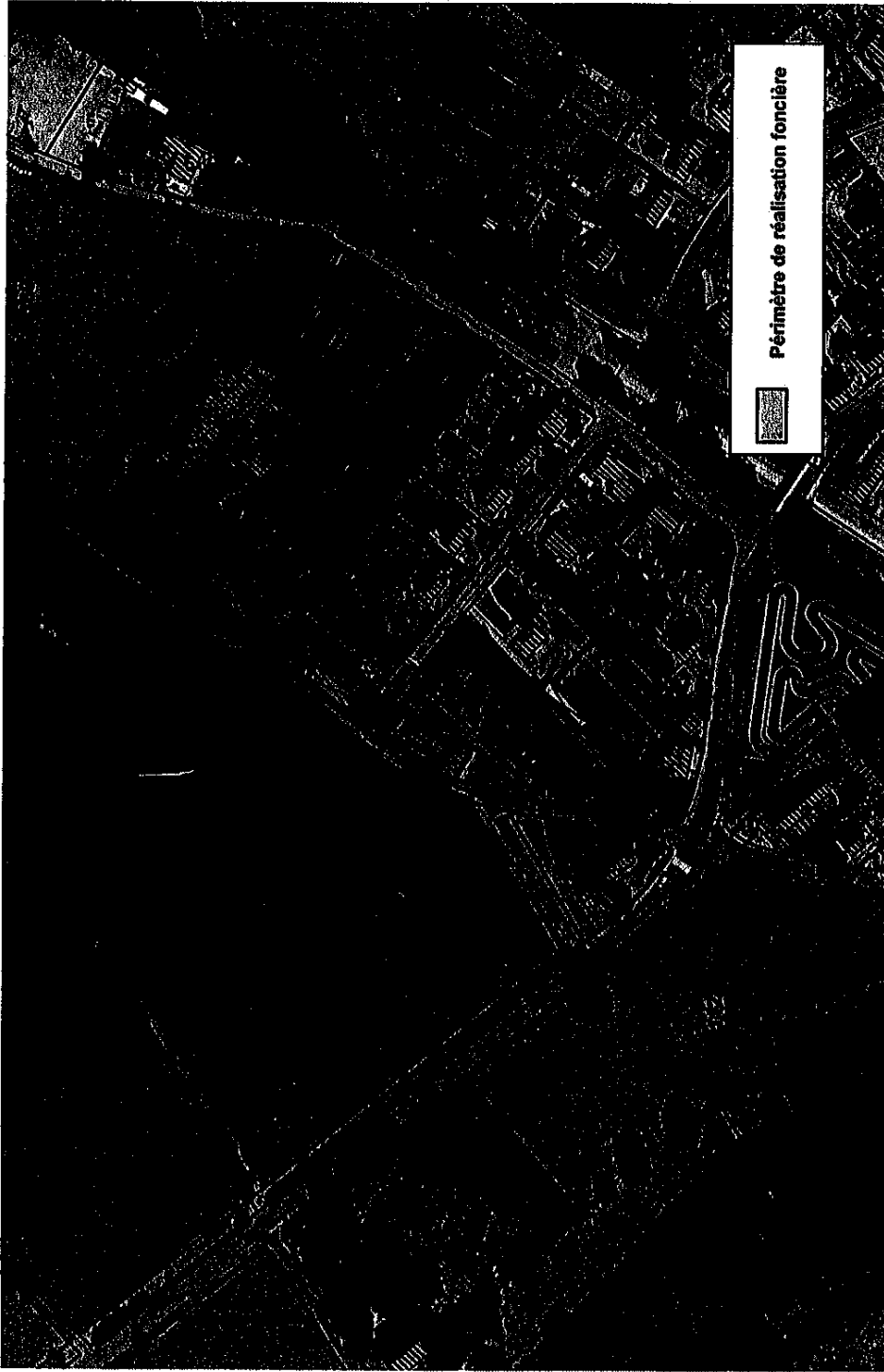
**Cas particulier des biens libres à vocation agricole****Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

\*\*\*\*\*

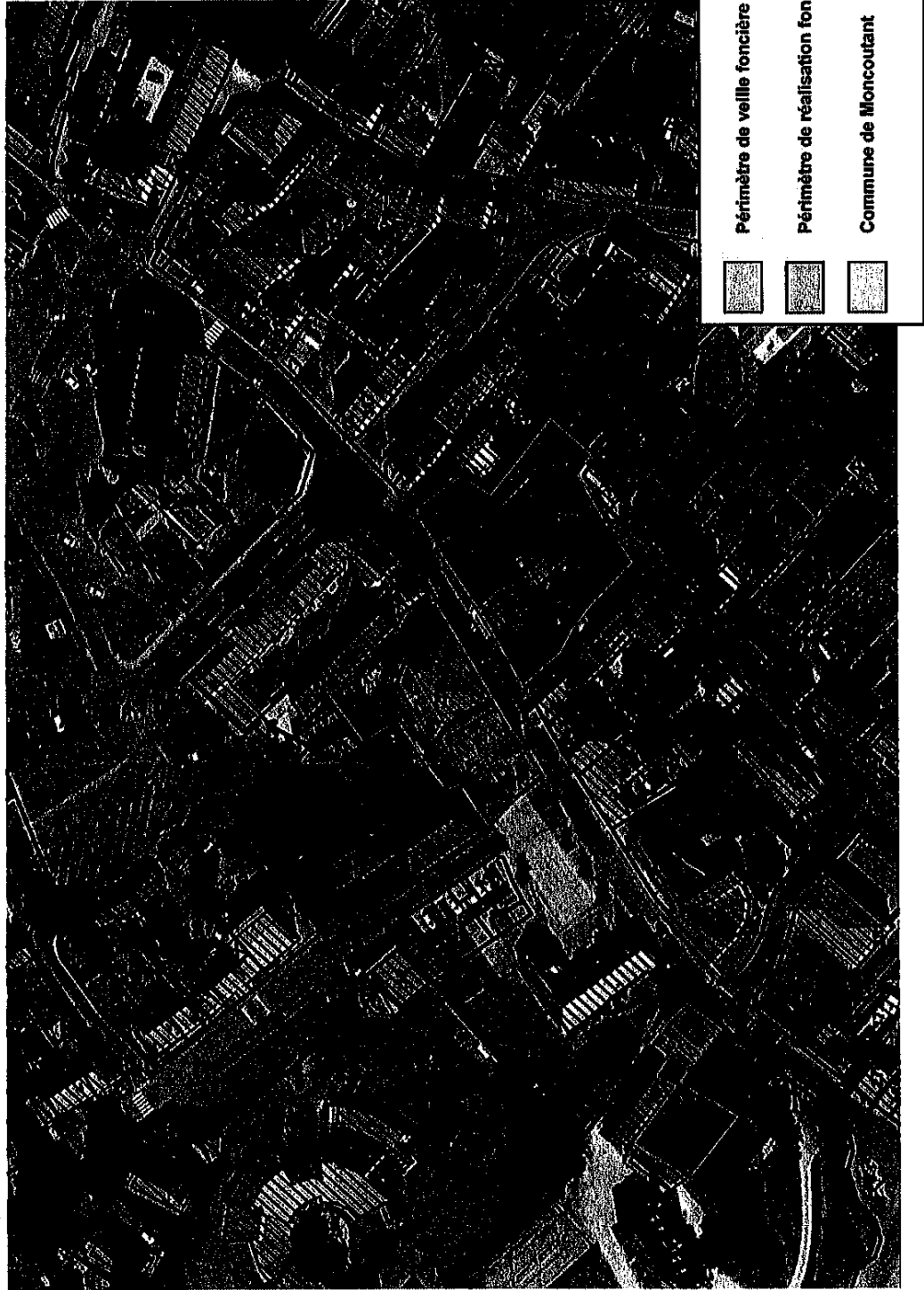
# Convention projet Commune de Moncoutant

Annexe n° 1



# Convention projet Commune de Moncoutant

Annexe n° 1



Convention Projet EPF PC – Moncoutant. n° CP – 79 – 13 – 008  
Juin 2013

AS  
OM



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-044

B 2017-47 Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre  
la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté  
d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 47

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de 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'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, signée le 5 novembre 2014, entre la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle, signée le 20 février 2015, entre la ville de Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant à la Convention entre la ville de Senillé-Saint-Sauveur, la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- 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

### Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et de l'EPF (86) signée le 20 février 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** centre-bourg, logements, commerces

**-Signature initiale :** 20 février 2015

**-Durée :** 2/11/2020

**-Montant maximal :** 500.000,00 €

Dans le cadre de son objectif de revitalisation de son centre bourg, l'ex-commune de Saint Sauveur a conclu le 20 février 2015 une convention opérationnelle n°86-14-041 avec l'EPF, relative à la convention-cadre conclue avec le Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais pour 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. Sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Sauveur, il s'agit d'une réelle opération de requalification du centre-bourg afin de le redynamiser en intervenant sur des bâtis vacants et dégradés pour y réimplanter des logements et des commerces de proximité, tout en préservant le cadre de vie et en limitant le recours à des extensions urbaines consommatrices foncières de naturels et agricoles.

La commune de Saint-Sauveur s'est regroupée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec la commune voisine de Senillé, afin de former la commune nouvelle de Senillé-Saint-Sauveur. Le présent avenant a pour objet la prise en compte du regroupement de la commune de Saint-Sauveur avec celle de Senillé, l'intégration de nouveaux périmètres d'intervention situés sur le territoire de l'ex-commune de Senillé, ainsi que l'augmentation de l'engagement financier global et l'allongement de la durée de la convention.

#### **Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant :** prise en compte du regroupement des communes de Senillé et Saint-Sauveur, modification des périmètres d'intervention, modification de l'engagement financier et de la durée de la convention

**-Montant :** 800 000,00 €

**-Durée :** 5 ans à compter de la signature de l'avenant

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* La présente convention détermine sur la base du repérage effectuée par la Commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité, la Commune délèguera à l'EPF le droit de préemption urbain.

Le premier périmètre de veille active est identique au périmètre d'études inscrit dans la convention initiale. Il correspond au centre-bourg de Saint-Sauveur, avec d'anciens garages qui ne sont plus en activité et des terrains stratégiques au niveau communal.

Le second périmètre de veille active correspond au secteur du centre-bourg de Senillé.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Ce périmètre intègre le projet suivant : Secteur au sud de la Mairie-Annexe :

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique situé derrière la mairie annexe et l'école maternelle, en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

En continuité avec le tissu urbain existant, cette OAP prévoit une voirie reliant la rue des Métiers à la rue du Prieuré avec une connexion piétonne. La zone proche de l'école et de la mairie serait réservée à des équipements publics, la partie sud permettrait la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements. De plus, cette OAP valoriserait les réseaux d'assainissement existants et serait bordée d'une plantation boisée en limite sud.

Programmation 2018-2022.

*Périmètre de réalisation :* Secteur de la rue des Terres Jaunes et de la rue des Vignes, bourg de Senillé

La Commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

Située de part et d'autre de la rue du 19 Mars, cette zone serait connectée à la rue des Métiers par une nouvelle voirie et un chemin piétonnier et permettrait la réalisation de 20 nouveaux logements environ. Des haies bocagères en périphérie limiteraient l'impact sur la zone Natura 2000 voisine.

Programmation 2026-2030.



**AVENANT N°1**

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-041**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SENILLÉ SAINT-SAUVEUR,**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS CHÂTELLERAUDAIS**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

**La Commune de Senillé-Saint Sauveur**, dont le siège est situé – Mairie – 5 place de la Foucaudière– Saint-Sauveur, 86 100 Senillé-Saint Sauveur – représentée par son maire, Monsieur Gérard PEROCHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 78 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT- représentée par, son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

Ci-après dénommée « **la CAPC** » ;

**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.

Dans le cadre de son objectif de revitalisation de son centre bourg, l'ex-commune de Saint Sauveur a conclu le 20 février 2015 une convention opérationnelle n°86-14-041 avec l'EPF, relative à la convention-cadre conclue avec le Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais pour 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. Sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Sauveur, il s'agit d'une réelle opération de requalification du centre-bourg afin de le redynamiser en intervenant sur des bâtis vacants et dégradés pour y réimplanter des logements et des commerces de proximité, tout en préservant le cadre de vie et en limitant le recours à des extensions urbaines consommatrices foncières de naturels et agricoles.

La commune de Saint-Sauveur s'est regroupée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec la commune voisine de Senillé, afin de former la commune nouvelle de Senillé-Saint-Sauveur. Le présent avenant a pour objet la prise en compte du regroupement de la commune de Saint-Sauveur avec celle de Senillé, l'intégration de nouveaux périmètres d'intervention situés sur le territoire de l'ex-commune de Senillé, ainsi que l'augmentation de l'engagement financier global et l'allongement de la durée de la convention.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1. – PRISE EN COMPTE DU REGROUPEMENT DES COMMUNES DE SAINT-SAUVEUR ET DE SENILLÉ**

*- La convention opérationnelle N°CCA 86-14-041 est conclue entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.*

*- Le terme « Saint-Sauveur » de la convention initiale est remplacé par « Senillé-Saint-Sauveur ».*

### **ARTICLE 2. – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

#### **2.1 Modification du périmètre d'études en périmètre de veille active et ajout d'un second périmètre de veille active**

*Cet article vient remplacer l'article 2.1 (périmètre d'études) de la convention initiale*

La présente convention détermine sur la base du repérage effectuée par la Commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité, la Commune délèguera à l'EPF le droit de préemption urbain.

Le premier périmètre de veille active est identique au périmètre d'études inscrit dans la convention initiale. Il correspond au centre-bourg de Saint-Sauveur, avec d'anciens garages qui ne sont plus en activité et des terrains stratégiques au niveau communal.

Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet – Senillé-Saint Sauveur n° CCA 86-14-041

Le second périmètre de veille active correspond au secteur du centre-bourg de Senillé.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Ce périmètre intègre le projet suivant :

- Projet 3 : Secteur au sud de la Mairie-Annexe :

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique situé derrière la mairie annexe et l'école maternelle, en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

En continuité avec le tissu urbain existant, cette OAP prévoit une voirie reliant la rue des Métiers à la rue du Prieuré avec une connexion piétonne. La zone proche de l'école et de la mairie serait réservée à des équipements publics, la partie sud permettrait la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements. De plus, cette OAP valoriserait les réseaux d'assainissement existants et serait bordée d'une plantation boisée en limite sud.

Programmation 2018-2022.

## **2.2 Ajouts de périmètres de réalisation**

*Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention ; il est inclus à la suite de l'article initial.*

- Projet 4 : Secteur de la rue des Terres Jaunes et de la rue des Vignes, bourg de Senillé

La Commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

Située de part et d'autre de la rue du 19 Mars, cette zone serait connectée à la rue des Métiers par une nouvelle voirie et un chemin piétonnier et permettrait la réalisation de 20 nouveaux logements environ. Des haies bocagères en périphérie limiteraient l'impact sur la zone Natura 2000 voisine.

Programmation 2026-2030.

## **ARTICLE 3. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

L'engagement financier global au titre de la convention est augmenté à 800 000 €.

## **ARTICLE 4. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

La nouvelle durée de la convention est de 5 ans à compter de la signature du présent avenant.

Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet – Senillé-Saint Sauveur n° CCA 86-14-041

Fait à Poitiers ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville de  
Senillé-Saint Sauveur  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Gerard PEROCHON**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération  
du Pays Châtelleraudais,  
représentée par son Président,

**Jean-Pierre ABELIN**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° .....  
en date du .....



Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale

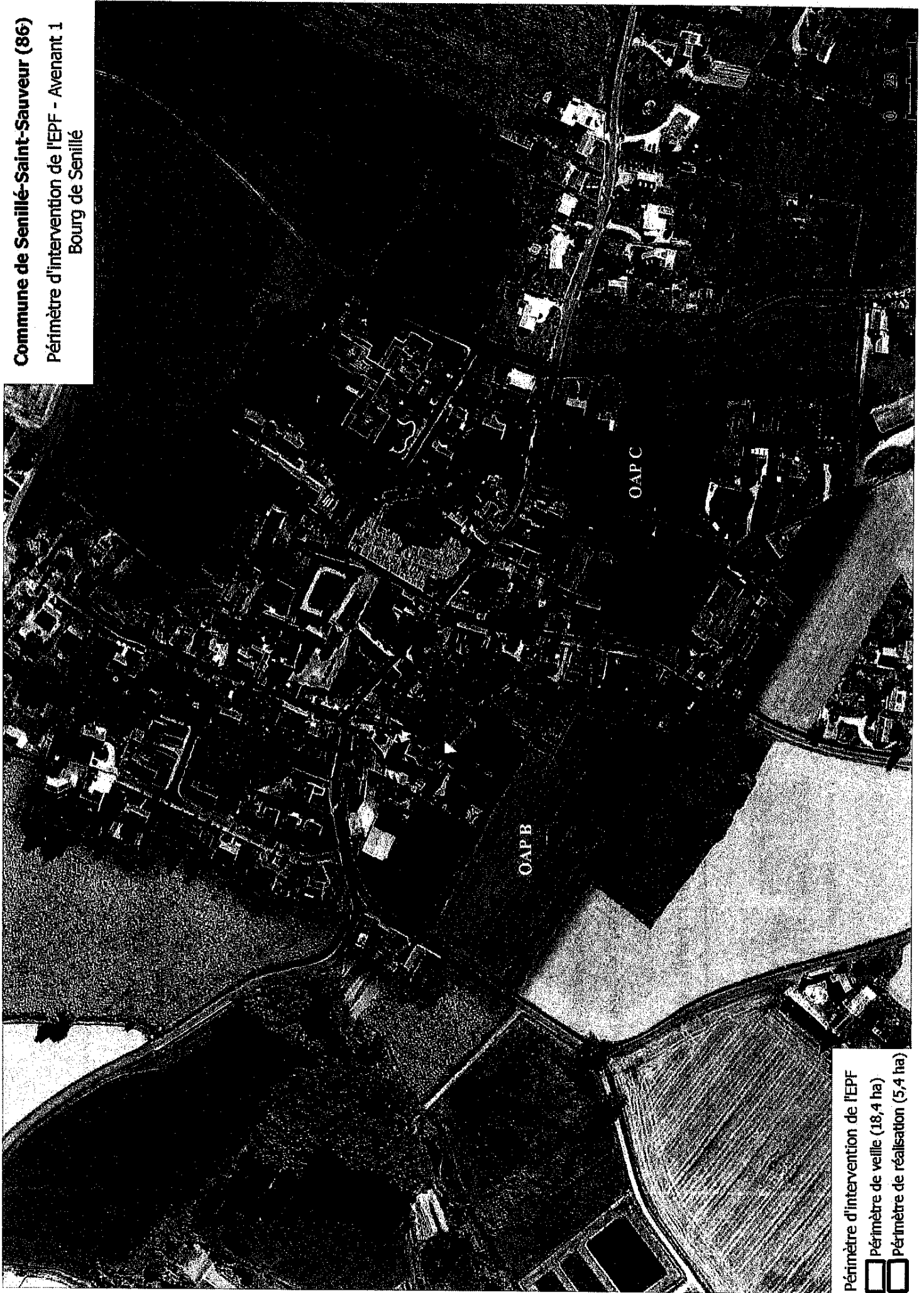
Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet – Senillé-Saint Sauveur n° CCA 86-14-041

5

**Commune de Senillé-Saint-Sauveur (86)**  
**Périmètre d'intervention de l'EPF - Avenant 1 -**  
**Bourg de Saint Sauveur**



**Commune de Senillé-Saint-Sauveur (86)**  
**Périmètre d'intervention de l'EPF - Avenant 1**  
**Bourg de Senillé**





**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-041**

ENTRE

**LA COMMUNE DE SAINT SAUVEUR**

**La Communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Saint Sauveur, dont le siège est situé – Mairie – 5 place de la Foucaudière– 86 100 Saint Sauveur – représentée par son maire, Monsieur Gérard PEROCHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22/04/2014.

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 78 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT- représentée par, son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 octobre 2014,

Ci-après dénommée « la CAPFC » ;

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 Cornéable, 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 2014-125 en date du 9 décembre 2014.

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

AP 106

**PRÉAMBULE**

La commune de Saint Sauveur fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPFC) 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 en voie de dégradation.

**La Commune de Saint Sauveur**

La commune de Saint Sauveur située à l'Est de la Vienne, fait partie de l'agglomération du Pays Châtelleraudais. Proche de Châtelleraut (5km), la Commune propose un cadre de vie de préservé autour des petites ruelles de maisons de pierre et de son église du 14 et 15<sup>ème</sup> siècle classé tout comme le cimetière, monument historique.

Composée de plusieurs hameaux, la Commune compte 1 066 habitants en 2011. Contrairement à de nombreuses communes de taille ou de localisation similaire, la population de Saint Sauveur a atteint son niveau le plus bas à la fin des années 60 (597 habitants en 1968). Depuis cette date, la croissance démographique de la Commune n'a connu qu'une période de baisse (entre 90 et 99). De manière plus linéaire, la population de Saint Sauveur a quasiment doublé entre 1968 et aujourd'hui.

Elle est composée aujourd'hui d'une population d'actifs (45-59ans) avec enfants et de retraités (+60 ans) installés dans la commune entre la fin des années 70 et le début des années 90. Par conséquent la taille des ménages reste élevée (2,55 personnes par ménages).

La croissance du parc de logements a suivi la croissance démographique, avec un doublement entre 1975 et 2011. Cette croissance maîtrisée, allée à un cadre de vie de qualité a permis la diminution du nombre de logements vacants (2) en 2011 soit 5% et le maintien de commerces de proximité.

Constituée autour de son église et de la mairie, le bourg de la commune possède quelques logements vacants et dégradés, ainsi que des fonciers commerciaux délaissés qui sont autant d'opportunités de redynamisation.

Plusieurs fonciers (ancien café, logements vacants) en cœur de bourg ont ainsi été identifiés par la Commune qui souhaiterait réinvestir ce bâti pour y réimplanter des logements (soit en accession, soit en locatif) et des commerces de proximité, tout en préservant le cadre de vie et en limitant le recours à des extensions urbaines consommatrices fonciers naturels et agricoles.

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

01

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 O. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CAPC rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-006 signée le 5 novembre 2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 15 novembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CAPC, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAPC, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périurbaines
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économe de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

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 périurbains, 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 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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CAPC et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'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 DPLU, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de 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

Deux types de périmètres sont déterminés dans la présente. Dans un premier temps, un périmètre de réalisation est défini. Sur ce périmètre il s'agit de mener des négociations en vue de l'acquisition du foncier tout en réalisant des études préalables (définition des besoins, du projet et de son équilibre financier) afin de sécuriser l'intervention de l'EPF et de la Commune.

Le projet consiste en l'implantation de logements et de commerces de proximité au sein d'un programme profitant et respectant la qualité architecturale et de l'identité de la commune. Dans un second périmètre d'études plus large est instauré. Il permet de mettre en place une veille foncière active afin d'envisager une réflexion globale sur l'aménagement du boulog et de déterminer l'opportunité d'acquies d'autres biens.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CAPC piloteront des études, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre boulog (carte en annexe).

La Collectivité et la CAPC s'engagent sur ce périmètre dans une démarche d'études, l'EPF réalisant les études. Cependant, ces études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Les études auront pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire pour déterminer quelles sont les attentes des habitants potentiels en termes de qualité et de prix

- dans un second temps, sur les emplacements repérés par la municipalité, 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 chifrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Collectivité et la CAPC 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 CAPC 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 différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants

- Projet 1 : « AH 344 - 346 - 384 - 230 »

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du boulog ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant afin d'envisager la redynamisation de boulog à travers la création d'un lieu de vie, de commerces et de logements abordables.

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

Calendrier indicatif :

2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

- Projet 2 : « AH 84 - 81 ».

Le projet : Le projet consiste en la reconquête de ce bâti dégradé en ruines en cœur de bourg et du terrain adjacent afin d'envisager un programme de logements.

Calendrier indicatif :

2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

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 500 000 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVEUR, n° CCA 86-14-01

SPB

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

#### ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

##### 4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignants jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

##### 4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption déléguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

##### 4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVEUR, n° CCA 86-14-01

8 86

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A. L'issu de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

#### 4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précitera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVEUR n°CCA-86-14-01

OP 16

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'acteur 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 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.

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVEUR n°CCA-86-14-01



#### 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.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y

a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

#### ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

#### ARTICLE 10. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

#### 10.1. - L'OUVERTURE ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son

état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de vente.

#### 10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des 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 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-

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.

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 revenus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession 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 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 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 PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers<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 vente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ....
  - ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
  - ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances, ....

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>(3)</sup>

*(1) Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.*

*(2) Le compte de gestion retracé l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF, pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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 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 le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la 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.

Fait à ..... Poitiers ..... le ..... 02/12/14 ..... en 4 exemplaires originaux

## CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

### 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

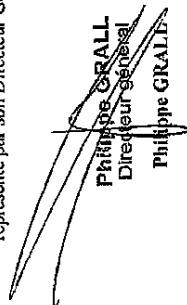
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

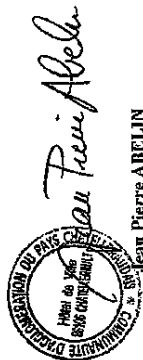
La Commune de  
SAINT SAUVEUR  
représentée par son Maire,



L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,



La Communauté d'Agglomération  
Du Pays Châtelleraudais  
représentée par son Président,

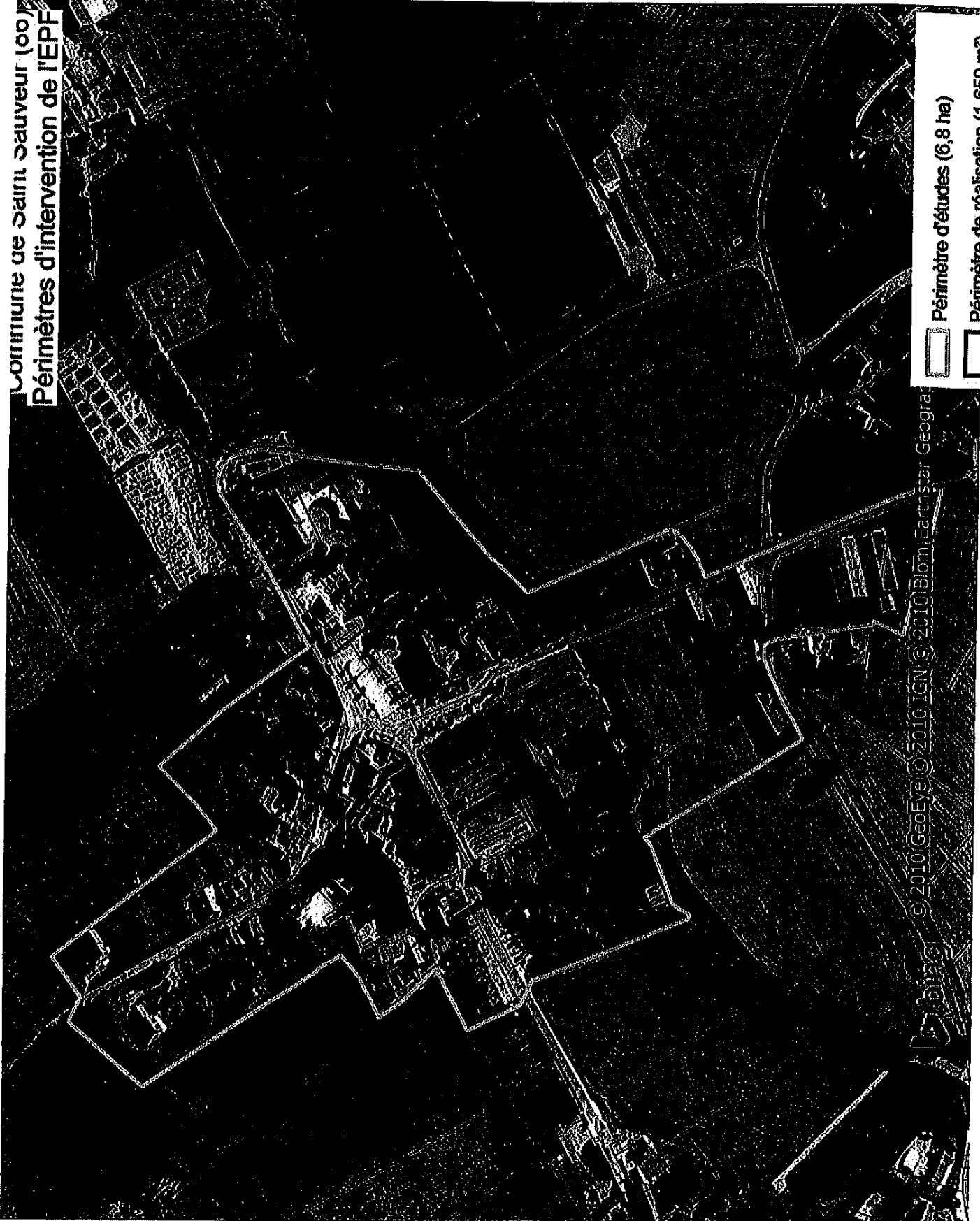


Annexe n°1 : Plans des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

CP 16

Commune de Saint Sauveur (00)  
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre d'études (6,8 ha)  
□ Périmètre de réalisation (1 650 m²)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Biom Earthstar Geogra

Philippe GRALL  
Directeur général

GP

Commune de Saint Sauveur (00)  
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre d'études (6,7 ha)  
□ Périmètre de réalisation (1 650 m<sup>2</sup>)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2

Philippe GRALL  
Directeur génér... *GP*

SGAR Nouvelle-Aquitaine

R75-2017-06-12-007

Arrêté portant modification de la composition du comité  
local du FIPHFP





## PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat Général pour les  
Affaires Régionales  
Plate-forme régionale  
d'appui interministériel à la GRH

### COMITE LOCAL DU FONDS D'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPÉES DANS LA FONCTION PUBLIQUE POUR LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

#### ARRETE PORTANT MODIFICATION DE LA COMPOSITION

LE PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE

**VU** la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

**VU** le décret n°2006-501 du 3 mai 2006 modifié relatif au fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique,

**VU** le décret n°2016-783 du 10 juin 2016 modifiant le décret n°2006-501 du 3 mai 2006 relatif au fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique,

**VU** l'arrêté préfectoral du 7 mars 2017 désignant les membres du comité local de Nouvelle-Aquitaine du fonds d'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique,

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire général pour les affaires régionales,

#### ARRETE

**ARTICLE 1** – La liste des membres désignés au comité local du FIPHFP à l'article 1 de l'arrêté du 7 mars 2017 est ainsi modifiée :

##### **1°) Au titre des représentants de la fonction publique de l'Etat**

- M. Victor DE OLIVEIRA au lieu de M. Patrick BAHEGNE, directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRDJSCS), ou M. José-Bernard FUENTES, suppléant, au lieu de son représentant;

- Mme Florence BAYON au lieu de Mme Isabelle NOTTER, directrice régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE), ou Mme Fabienne BURRA, suppléante, au lieu d son représentant;

- M. François BERTRAND, directeur de la plate-forme régionale d'appui interministériel à la GRH du Secrétariat général pour les affaires régionales ou Mme Sabine MAINGRAUD, suppléante, au lieu de son représentant.

**6°) Au titre des personnes compétentes dans le monde du handicap**

*En qualité de membres titulaires :*

Mme Christine PRADINE (MDPH87) au lieu de Mme Véronique LANGLOIS GEY

**ARTICLE II** – Les autres dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2017 demeurent inchangées.

**ARTICLE III** - Monsieur le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales et Madame la Directrice régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le **12 JUIN 2017**

**LE PREFET,**

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

**Michel STOUMBOFF**