



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2017-079

PUBLIÉ LE 14 JUIN 2017

Sommaire

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-06-004 - Arrêté rejetant le transfert d'une officine de pharmacie au sein de la commune de Périgueux (24) (3 pages) Page 4

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-02-07-008 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant l'EARL LA GARBAYE (40) (2 pages) Page 8

R75-2017-03-02-018 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant l'EARL LAUSI (2 pages) Page 11

R75-2017-03-24-053 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant la SCEA FERME DU MAINE VIGIER (17) (2 pages) Page 14

R75-2017-03-16-005 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant la SCEA L'OREE DE LA FORET (17) (2 pages) Page 17

R75-2017-03-23-016 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant la Société EMERIT ROBIER (17) (2 pages) Page 20

R75-2017-03-21-033 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant M. JAUNAS Florent (17) (2 pages) Page 23

R75-2017-03-24-051 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant M. MASSIOT Sébastien (17) (2 pages) Page 26

R75-2017-03-24-052 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant M. MORILLON Noroharilanto (17) (2 pages) Page 29

R75-2017-03-06-031 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant M. RENAUD Sébastien (17) (2 pages) Page 32

R75-2017-03-16-004 - Arrêté portant refus d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant M. PLISSON Cédric (17) (2 pages) Page 35

R75-2017-03-10-014 - Arrêté portant refus d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant M. SEGUINAUD Aurélien (17) (2 pages) Page 38

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-043 - B 2017-46 Avenant n°1 à la convention 79-14-014 en faveur de la requalification et à la densification du bourg ancien entre la commune de Saint-Loup Lamairé et l'EPF (79) (23 pages) Page 41

R75-2017-06-07-045 - B 2017-48 Avenant n°1 à la convention n°16-15-003 pour la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, le Département de la Charente et de l'EPF (16) (22 pages) Page 65

R75-2017-06-07-046 - B 2017-49 Avenant n°1 à la convention n°16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre Grand-Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16) (27 pages) Page 88

R75-2017-06-07-047 - B 2017-50 Convention pour la protection du site du marais du Défend entre la commune de Rivedoux-plage, la commune de Saintes-Marie en Ré, Le Conservatoire du Littoral et l'EPF (17) (24 pages)

Page 116

R75-2017-06-07-048 - B 2017-51 Avenant n°1 à la convention 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor-Hugo entre la commune de Niort et l'EPF (79) (17 pages)

Page 141

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-06-004

Arrêté rejetant le transfert d'une officine de pharmacie au sein de la commune de Périgueux (24)

DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

Pôle Qualité et Sécurité des Soins et des
Accompagnements

Arrêté n°PH01 du 06 juin 2017

**Portant rejet d'une demande d'autorisation de
transfert d'officine au sein de la commune de
Périgueux (24000)**

**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 ALIENOR, représentée par Madame Laurence DUROUX, en vue d'obtenir l'autorisation de transférer l'officine de pharmacie dont elle est titulaire, exploitée au 9 rue Taillefer, 24000 PERIGUEUX (licence n°24#000095) vers un nouveau local sis 13 Place de l'Ancien Hôtel de Ville, 24000 PERIGUEUX, demande déclarée complète en date du 14 février 2017 ;
- VU** l'avis du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens d'Aquitaine en date du 10 avril 2017 ;
- VU** l'avis de la Chambre Syndicale des Pharmaciens de la Dordogne en date du 10 avril 2017 ;
- VU** l'avis de l'Union des Syndicats de Pharmaciens d'Officines de la Dordogne en date du 10 avril 2017 ;
- VU** l'avis de l'Union Régionale des Pharmaciens d'Aquitaine en date du 11 avril 2017 ;
- VU** l'avis de Madame la Préfète de la Dordogne en date du 19 avril 2017 ;

CONSIDERANT que le transfert d'une officine au sein de la même commune ne peut être autorisé que si la nouvelle implantation répond de façon optimale aux besoins de la population du quartier d'accueil, alors même que l'implantation précédente de cette officine aurait été située dans le même quartier ;

CONSIDERANT que la population municipale de la commune de PERIGUEUX (24000) s'élevant à 30 069 habitants au dernier recensement en vigueur, est desservie par 20 officines de pharmacie ouvertes au public ;

CONSIDERANT que le transfert s'effectuera dans la même commune et dans le même quartier (IRIS 0104 « PUY SAINT FONT ») délimité au Nord par l'Allée de Tourny, à l'Ouest par le Boulevard Michel Montaigne, au Sud par le Cours Fenelon et à l'Est par l'Isle ;

CONSIDERANT que le quartier « PUY SAINT FONT » est caractérisé par une surdensité officinale ; que cinq officines de pharmacie sont actuellement implantées à moins de 280m à pied de l'officine exploitée par la SELARL PHARMACIE ALIENOR ; que le transfert occasionne un rapprochement avec trois de ces cinq officines et notamment avec la Pharmacie PORTALIER ; qu'ainsi, le transfert de l'officine ne permet pas d'apporter une réponse optimale aux besoins de la population résidente du quartier « PUY SAINT FONT » déjà approvisionnée dans des conditions satisfaisantes par l'offre pharmaceutique existante ;

CONSIDERANT que les conditions énoncées au premier alinéa de l'article L.5125-3 du code de la santé publique ne sont pas remplies ;

ARRETE

Article 1^{er} – La demande présentée par la SELARL PHARMACIE ALIENOR, représentée par Madame Laurence DUROUX, en vue d'obtenir l'autorisation de transférer l'officine de pharmacie dont elle est titulaire, exploitée au 9 rue Taillefer à PERIGUEUX (24000) vers un nouveau local sis 13 Place de l'Ancien Hôtel de Ville à PERIGUEUX (24000) est rejetée.

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 délégalation,
Le Directeur de la Santé Publique

Le Directeur de la santé publique,

Jean Jaouen

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-02-07-008

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant l'EARL LA
GARBAYE (40)



Dossier n° 040-2016-0221

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) d'Aquitaine,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par l'EARL LA GARBAYE ayant son siège au 300 chemin de l'Amade – 40110 YGOS SAINT SATURNIN, auprès de la direction départementale des territoires et de la mer des Landes, enregistrée le 14 octobre 2016 sous le n° 040-2016-0221, relative à la reprise de 11 ha 81 situés sur la commune de CASTANDET et appartenant à Madame Bernadette TASTET;

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles ,

CONSIDERANT l'absence de demande concurrente ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Landes,

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

ARRETE

Article 1^{er}.

L'EARL LA GARBAYE ayant son siège au 300 chemin de l'Amade – 40110 YGOS SAINT SATURNIN est autorisée à exploiter 11 ha 81 situés sur la commune de CASTANDET et appartenant à Madame Bernadette TASTET ;

L'autorisation concerne les parcelles :

ZE 0004

ZM 0010 / 0013 / 0014 / 0043 / 0047

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Landes et le directeur départemental des territoires et de la mer des Landes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

A Limoges, le 07 février 2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- **soit un recours gracieux devant le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture**
- **soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.**

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-02-018

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures concernant l'EARL LAUSI



Dossier n° 064-2017-5

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) d'Aquitaine,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par l'EARL LAUSI, ayant son siège d'exploitation à Lons (52 Chemin des Vignes – 64140), auprès de la direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, enregistrée le 05/01/17, sous le n° 2017-5, relative à des biens agricoles composés d'une superficie de 17 ha 92 sise sur la commune de Denguin, précédemment mise en valeur par Madame BESSODES Monique ;

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

CONSIDERANT l'absence de demande concurrente ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

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

ARRETE

Article 1^{er}.

L'EARL LAUSI, ayant son siège d'exploitation à Lons (52 Chemin des Vignes – 64140), est autorisée à exploiter les biens agricoles, objets de la demande susvisée, composés d'une superficie de 17 ha 92 sise sur la commune de Denguin, précédemment mise en valeur par Madame BESSODES Monique ;

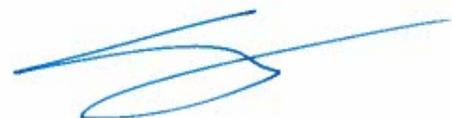
L'autorisation est accordée pour la parcelle ZA 74 ;

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

A Limoges, le 02 mars 2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-24-053

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant la SCEA
FERME DU MAINE VIGIER (17)



Dossier n°16-492

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par la SCEA FERME DU MAINE VIGIER, 22 rue du maine vigier 17800 SAINT PALAIS DE PHIOLIN, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 14/12/16 sous le n°16-492, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 16,21 ha, appartenant à M. Jean-Jacques JACQUIAUD, Mme Jacqueline JACQUIAUD, SCI DELAVALLADE PEREZ et M. Jacques JACQUIAUD sis sur la(les) commune(s) de ST PALAIS DE PHIOLIN (17800) et ST QUANTIN DE RANCANNE (17800),

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes,

CONSIDERANT l'absence de demandes concurrentes à l'issue du délai de publicité réglementaire,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

La SCEA FERME DU MAINE VIGIER dont le siège d'exploitation est situé à 22 rue du maine vigier 17800 SAINT PALAIS DE PHIOLIN est autorisé(e) à exploiter le bien foncier agricole, objet de la demande susvisée, d'une superficie de 16,21 hectares appartenant à M. Jean-Jacques JACQUIAUD, Mme Jacqueline JACQUIAUD, SCI DELAVALLADE PEREZ et M. Jacques JACQUIAUD, situés sur la(les) commune(s) de ST PALAIS DE PHIOLIN (17800) et ST QUANTIN DE RANCANNE (17800).

Article 2.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 24/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-16-005

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant la SCEA
L'OREE DE LA FORET (17)



Dossier n°16-519

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU l'arrêté préfectoral n°14-2688 du 27 octobre 2014 fixant la composition de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA) de Charente-Maritime, modifié par l'arrêté préfectoral n°16-134 du 19 janvier 2016 et l'arrêté préfectoral n°16-1010 du 16 juin 2016,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par la SCEA L'OREE DE LA FORET, 1 A, rue domaine des touches 17240 CHAMPAGNOLLES, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 21/12/16 sous le n°16-519, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 10 ha 92 a 06 ca, appartenant à Mme Jeanne ARTUS sis sur la (les) commune(s) de CHAMPAGNOLLES (17240) et ST GERMAIN DU SEUDRE (17240),

VU l'avis émis par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture lors de sa séance du 31/01/17,

CONSIDÉRANT la demande concurrente déposée par M. Cédric PLISSON le 10/10/16 et la demande concurrente partielle déposée par l'EARL JARZAGUET RIGALLAUD le 28/11/16 sur une superficie de 6 ha 68 a 50 ca, située sur la (les) commune(s) de CHAMPAGNOLLES (17240),

CONSIDÉRANT que la demande de la SCEA L'OREE DE LA FORET qui se situe au rang de priorité 1 de l'article 3 du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes, est prioritaire par rapport aux demandes de M. Cédric PLISSON qui se situe au rang de priorité 2 et de l'EARL JARZAGUET RIGALLAUD qui se situe au rang de priorité 3,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

La SCEA L'OREE DE LA FORET est autorisé(e) à exploiter une superficie de 10 ha 92 a 06 ca, correspondant aux parcelles ZP 103 et ZR 79, situées sur la commune de CHAMPAGNOLLES (17240), ZA 13, ZA 68 et ZA 11, situées sur la commune de ST GERMAIN DU SEUDRE (17240), appartenant à Mme Jeanne ARTUS.

Article 2.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 16/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-23-016

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant la Société
EMERIT ROBIER (17)



Dossier n°16-491

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par la SOCIETE EMERIT ROBIER, 60 rue des gripeaux -le libreau 17160 SONNAC, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 13/12/16 sous le n°16-491, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 1,99 ha, appartenant à l'Indivision BELLEME sis sur la(les) commune(s) de SONNAC (17160),

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes,

CONSIDERANT l'absence de demandes concurrentes à l'issue du délai de publicité réglementaire,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

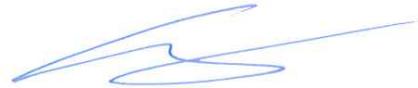
La SOCIETE EMERIT ROBIER dont le siège d'exploitation est situé à 60 rue des gripeaux -le libreau 17160 SONNAC est autorisé(e) à exploiter le bien foncier agricole, objet de la demande susvisée, d'une superficie de 1,99 hectares appartenant à l'Indivision BELLEME, situés sur la(les) commune(s) de SONNAC (17160).

Article 2.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 24/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-21-033

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant M. JAUNAS
Florent (17)



Dossier n°16-454

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par Monsieur JAUNAS Florent, 1 rue des iris luez la fontaine 17430 GENOUILLE, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 01/12/16 sous le n°16-454, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 24,52 ha, appartenant à M. Jean MASSE, M. Bernard GUIGNOUARD, M. Guy PINAUD et M. Dominique GUILLOT sis sur la (les) commune(s) de GENOUILLE (17430) et MURON (17430),

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes,

CONSIDERANT l'absence de demandes concurrentes à l'issue du délai de publicité réglementaire,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

Monsieur JAUNAS Florent dont le siège d'exploitation est situé à 1 rue des iris luez la fontaine 17430 GENOUILLE est autorisé(e) à exploiter le bien foncier agricole, objet de la demande susvisée, d'une superficie de 24,52 hectares appartenant à M. Jean MASSE, M. Bernard GUIGNOUARD, M. Guy PINAUD et M. Dominique GUILLOT, situés sur la (les) commune(s) de GENOUILLE (17430) et MURON (17430).

Article 2.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 21/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-24-051

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant M. MASSIOT
Sébastien (17)



Dossier n°16-485

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par Monsieur MASSIOT Sébastien, 3 rue de laurière 17250 ST SULPICE D ARNOULT, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 13/12/16 sous le n°16-485, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 3,07 ha, appartenant à M. Christian DEAU sis sur la(les) commune(s) de PONT L ABBE D ARNOULT (17250),

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes,

CONSIDERANT l'absence de demandes concurrentes à l'issue du délai de publicité réglementaire,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

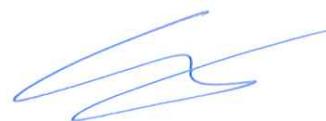
Monsieur MASSIOT Sébastien dont le siège d'exploitation est situé à 3 rue de laurière 17250 ST SULPICE D ARNOULT est autorisé(e) à exploiter le bien foncier agricole, objet de la demande susvisée, d'une superficie de 3,07 hectares appartenant à M. Christian DEAU, situés sur la(les) commune(s) de PONT L ABBE D ARNOULT (17250).

Article 2.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 24/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-24-052

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant M. MORILLON
Noroharilanto (17)



Dossier n°16-468

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par Madame MORILLON Noroharilanto, 4 rue Chantignac 17240 PLASSAC, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 09/12/16 sous le n°16-468, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 4,45 ha, appartenant à M. Denis MORILLON, Mme Josette MORILLON, M. Stéphane MORILLON et M. Pascal MORILLON sis sur la(les) commune(s) de CONSAC (17150),

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes,

CONSIDERANT l'absence de demandes concurrentes à l'issue du délai de publicité réglementaire,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

Madame MORILLON Noroharilanto dont le siège d'exploitation est situé à 4 rue Chantignac 17240 PLASSAC est autorisé(e) à exploiter le bien foncier agricole, objet de la demande susvisée, d'une superficie de 4,45 hectares appartenant à M. Denis MORILLON, Mme Josette MORILLON, M. Stéphane MORILLON et M. Pascal MORILLON, situés sur la(les) commune(s) de CONSAC (17150).

Article 2.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 24/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-06-031

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au
titre du contrôle des structures concernant M. RENAUD
Sébastien (17)



Dossier n°16-435

Arrêté portant refus d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU l'arrêté préfectoral n°14-2688 du 27 octobre 2014 fixant la composition de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA) de Charente-Maritime, modifié par l'arrêté préfectoral n°16-134 du 19 janvier 2016 et l'arrêté préfectoral n°16-1010 du 16 juin 2016,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par M. Sébastien RENAUD, 5, A chemin des vallées de chez joly 17120 MEURSAC, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 23/11/16 sous le n°16-435, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 4 ha 07 a 28 ca, appartenant à M. Bruno DAVIAUD et à l'indivision DAVIAUD sis sur la (les) commune(s) de MEURSAC (17120),

VU l'avis émis par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture lors de sa séance du 15/12/16,

CONSIDERANT la demande concurrente déposée par l'EARL ANDREAU-LAPREE le 20/09/16,

CONSIDERANT que la demande de M. Sébastien RENAUD qui se situe au rang de priorité 2 de l'article 3 du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes, ne peut être considérée comme prioritaire par rapport à la demande de l'EARL ANDREAU-LAPREE qui se situe au rang de priorité 1,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes,

ARRETE

Article 1^{er}.

M. Sébastien RENAUD n'est pas autorisé(e) à exploiter une superficie de 4 ha 07 a 28 ca, correspondant aux parcelles :

A 289, A 297, A 333, A 334, D171, D173, situées sur la (les) commune(s) de MEURSAC (17120), appartenant à M. Bruno DAVIAUD,

D 175, A 277, A 285 et C 756, situées sur la (les) commune(s) de MEURSAC (17120), appartenant à l'indivision DAVIAUD.

Article 2.

S'il est constaté que les parcelles pour lesquelles l'autorisation n'a pas été accordée sont exploitées malgré le présent refus d'exploiter, le contrevenant s'expose à des sanctions pécuniaires après mise en demeure par le préfet de région de régulariser sa situation. Le montant desdites sanctions pécuniaires est compris entre 304,90 € et 914,70 € par hectare (article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime).

Article 3.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 06/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-16-004

Arrêté portant refus d'exploiter un bien agricole au titre du
contrôle des structures concernant M. PLISSON Cédric

(17)



Dossier n°16-344

Arrêté portant refus d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU l'arrêté préfectoral n°14-2688 du 27 octobre 2014 fixant la composition de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA) de Charente-Maritime, modifié par l'arrêté préfectoral n°16-134 du 19 janvier 2016 et l'arrêté préfectoral n°16-1010 du 16 juin 2016,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par Monsieur Cédric PLISSON, 10, route du bois du Mont 17240 CHAMPAGNOLLES, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 10/10/16 sous le n°16-344, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 10 ha 92 a 06 ca, appartenant à Mme Jeanne ARTUS sis sur la (les) commune(s) de CHAMPAGNOLLES (17240) et ST GERMAIN DU SEUDRE (17240),

VU la décision de prolongation de l'instruction notifiée à Monsieur Cédric PLISSON le 13/01/17,

VU l'avis émis par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture lors de sa séance du 31/01/17,

CONSIDERANT la demande concurrente déposée par la SCEA L'OREE DE LA FORET le 21/12/16 et la demande concurrente partielle déposée par l'EARL JARZAGUET RIGALLAUD le 28/11/16 sur une superficie de 6 ha 68 a 50 ca, située sur la (les) commune(s) de CHAMPAGNOLLES (17240),

CONSIDERANT que les demandes de M. Cédric PLISSON qui se situe au rang de priorité 2 et de l'EARL JARZAGUET RIGALLAUD qui se situe au rang de priorité 3 de l'article 3 du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes ne peuvent être considérées comme prioritaires par rapport à la demande de la SCEA L'OREE DE LA FORET qui se situe au rang de priorité 1,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

Monsieur Cédric PLISSON n'est pas autorisé(e) à exploiter une superficie de 10 ha 92 a 06 ca, correspondant aux parcelles ZP 103 et ZR 79, situées sur la commune de CHAMPAGNOLLES (17240), ZA 13, ZA 68 et ZA 11, situées sur la commune de ST GERMAIN DU SEUDRE (17240), appartenant à Mme Jeanne ARTUS.

Article 2.

S'il est constaté que les parcelles pour lesquelles l'autorisation n'a pas été accordée sont exploitées malgré le présent refus d'exploiter, le contrevenant s'expose à des sanctions pécuniaires après mise en demeure par le préfet de région de régulariser sa situation. Le montant desdites sanctions pécuniaires est compris entre 304,90 € et 914,70 € par hectare (article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime).

Article 3.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 16/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-03-10-014

Arrêté portant refus d'exploiter un bien agricole au titre du
contrôle des structures concernant M. SEGUINAUD
Aurélien (17)



Dossier n°16-518

Arrêté portant refus d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures

Le préfet de la Région Nouvelle Aquitaine
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral n°15-316 du 17 décembre 2015 établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Poitou-Charentes,

VU l'arrêté préfectoral n°14-2688 du 27 octobre 2014 fixant la composition de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA) de Charente-Maritime, modifié par l'arrêté préfectoral n°16-134 du 19 janvier 2016 et l'arrêté préfectoral n°16-1010 du 16 juin 2016,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par M. Aurélien SEGUINAUD, 8, rue des amandiers 17120 ARCES, auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, enregistrée le 29/12/16 sous le n°16-518, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 9 ha 91 a 46 ca, appartenant à M. Dominique ROY et Mme Annie VION sis sur la (les) commune(s) de EPARGNES (17120),

VU l'avis émis par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture lors de sa séance du 31/01/17,

CONSIDERANT la demande concurrente déposée par M. François BISSONNET le 15/12/16,

CONSIDERANT que la demande de M. Aurélien SEGUINAUD qui se situe au rang de priorité 2 de l'article 3 du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Poitou-Charentes ne peut être considérée comme prioritaire par rapport à la demande de M. François BISSONNET qui se situe au rang de priorité 1,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime,

Sur proposition du Directeur Régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}.

Monsieur Aurélien SEGUINAUD n'est pas autorisé(e) à exploiter une superficie de 9 ha 91 a 46 ca, correspondant aux parcelles ZI 77, ZI 209, ZL 73, ZL 15, ZL 19, E 1023, E 748 et E 749, situées sur la (les) commune(s) de EPARGNES (17120), appartenant à M. Dominique ROY et Mme Annie VION.

Article 2.

S'il est constaté que les parcelles pour lesquelles l'autorisation n'a pas été accordée sont exploitées malgré le présent refus d'exploiter, le contrevenant s'expose à des sanctions pécuniaires après mise en demeure par le préfet de région de régulariser sa situation. Le montant desdites sanctions pécuniaires est compris entre 304,90 € et 914,70 € par hectare (article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime).

Article 3.

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Préfet de Charente-Maritime et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 10/03/2017

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer :

- soit un recours gracieux devant le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le Ministre en charge de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-043

B 2017-46 Avenant n°1 à la convention 79-14-014 en
faveur de la requalification et à la densification du bourg
ancien entre la commune de Saint-Loup Lamairé et l'EPF
(79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 46

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention 79-14-014 en faveur de la requalification et à la densification du bourg ancien entre la commune de Saint-Loup Lamairé et l'EPF (79)

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

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

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

Vu la convention projet n°79-14-014, signée le 20 novembre 2014, entre la commune de Saint-Loup Lamairé et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°79-14-014 entre la commune de Saint-Loup Lamairé 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 79-14-014 en faveur de la requalification et à la densification du bourg ancien entre la commune de Saint-Loup Lamairé et l'EPF (79)

Ce projet d'avenant concerne la convention projet n°79-14-014, entre la commune de Saint-Loup Lamairé et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 20 novembre 2014, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet** : centre-bourg
- Signature initiale** : 20 novembre 2014
- Durée** : 20 novembre 2017
- Montant maximal** : 1 000 000,00 €

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de Saint-Loup Lamairé a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire. Une convention n°79-14-014 a donc été signée 20 novembre 2014 pour une durée de trois ans. Actuellement des fonciers ont été ciblés et des négociations vont être engagées, il convient donc de prolonger la durée de la convention pour poursuivre le projet engagé avec la commune.

Description de l'avenant :

- Objet de l'avenant** : prolongation
- Montant** : inchangé
- Durée** : la convention est prolongée de 3 ans
- Périmètres** : inchangés

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION PROJET N° CP 79 - 14 – 014
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION
ET À LA DENSIFICATION DU BOURG ANCIEN**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LOUP LAMAIRÉ

ET

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

Entre

La Commune de Saint-Loup Lamairé, dont le siège est Place du Docteur Bouchet 79600 SAINT-LOUP LAMAIRÉ représentée par son Maire, Monsieur Pascal BIRONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de 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

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.

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de Saint-Loup Lamairé a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire. Une convention n°79-14-014 a donc été signée 20 novembre 2014 pour une durée de trois ans. Actuellement des fonciers ont été ciblés et des négociations vont être engagées, il convient donc de prolonger la durée de la convention pour poursuivre le projet engagé avec la commune.

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.

2

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

3

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

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article +++ avec le numéro +++

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.

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

4

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

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

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

5

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

Il convient de modifier l'article 4.1 de la convention initiale (Durée de la convention) :

La durée de la convention est prolongée 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 la signature de cet avenant.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers , le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de
représentée par son Maire,

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

Pascal BIRONNEAU

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79-14-014



**CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 14 - 014
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION
ET À LA DENSIFICATION DU BOURG ANCIEN**

**ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-LOUP LAMAIRÉ
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Saint-Loup Lamairé, dont le siège est Place du Docteur Bouchet 79600 SAINT-LOUP LAMAIRÉ représentée par son Maire, Monsieur Pascal BIRONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2014,
Ci-après, dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 85011 POITERS 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-2014-47 en date du 23 Septembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention Projet EPF - Saint-Loup Lamairé CP - 79 - 14 - 014
Octobre 2014

PS

PRÉAMBULE

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

La commune de Saint-Loup Lamairé

La Commune de Saint-Loup Lamairé, qui provient de la fusion en 1973 des communes de Saint-Loup sur Thouet et de Lamairé, se situe au nord-est des Deux-Sèvres, au confluent du Thouet et du Cébron, entre la Gâtine à l'ouest, le Bocage au nord-ouest et les plaines du Thouarsais à l'est. Elle dispose d'atouts naturels et culturels qui en font sa richesse :

- cadre paysager et hydraulique autour du Thouet, affluent de la Loire,
- patrimoine architectural du bourg de Saint Loup sur Thouet : maisons à pans de bois restaurées ; Château de Saint-Loup.

La commune est un Chef lieu de canton, accueillant des services marchands (commerces...) et non marchands (école, garderie...) qui permettent de disposer d'équipements nécessaires et indispensables à la commune et aux les communes environnantes.

Après avoir connu près de 1 200 habitants dans les années 1980, la commune a vu sa population baisser dans les années 2000. La politique de soutien à l'habitat et de construction d'équipements engagée par la Commune depuis quelques années s'est traduite par un regain de population avec actuellement 987 habitants :

- Nouvel EPHAD en 2013 avec 24 lits supplémentaires
- Maison de santé (4 médecins généralistes, 4 infirmiers, 1 kinésithérapeute...)
- Nouvelle zone d'habitat (34 lots avec à ce jour 30 lots de vendus).

Afin de poursuivre la dynamique engagée, la commune de Saint-Loup Lamairé s'est attachée aux problématiques suivantes :

- Accessibilité des activités commerciales situées dans des immeubles en centre bourg ;
- Requalification de dents creuses (vieux hangars / terrains vierges embroussaillés), notamment au niveau du bourg de Saint-Loup Lamairé et du secteur de la Valette.

Dans cet esprit, la commune de Saint-Loup Lamairé s'est engagée pour :

- Redynamiser et maintenir une activité commerciale attractive en centre bourg avec un déplacement de commerces sur des biens plus accessibles et adaptés aux exigences des clientèles.
- Disposer de foncier constructible pour conduire des opérations de logements au sein du tissu urbain existant.

217

Ce projet global d'aménagement de l'espace du bourg centre de la commune est à même de résoudre un certain nombre de dents creuses tout en offrant une qualité tant immobilière que commerciale. Cette solution permet ainsi d'engager la commune dans un vrai programme d'utilisation rationnelle de l'espace et une réflexion est dans le même temps engagée quant aux cheminements doux à créer et/ou à valoriser dans ce contexte.

Il faut noter que la commune a déjà lancé une étude de réhabilitation des 6 logements de l'ancienne gendarmerie, éléments bâtis dont elle est propriétaire, afin de développer une offre à loyer modéré pour attirer des ménages aux faibles revenus.

La commune souhaite ainsi densifier l'habitat et disposer d'une offre commerciale adaptée et cohérente aux besoins des populations (locaux, touristes...) tout en n'empiétant pas sur des terres 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 Communes, dont la mission est d'acquiescer de garantir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPPF 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'EPPF, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPPF 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 ;

89

89

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

.....

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

Les sites identifiés sont les suivants :

➤ Pour le centre-bourg :

- enjeux d'aménagement : résorber la vacance, réhabiliter l'habitat indigne et les dents creuses, favoriser l'accessibilité, développer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle avec notamment la réalisation d'équipements publics nécessaires au territoire, maintenir l'activité commerciale, notamment : la supérette, la boulangerie, le tabac-presse, les restaurants

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

- nombre prévisionnel de logements possible : 15 à 20 dont 5 logements abordables et 3 à 5 logements à « remettre en service » sur l'ensemble du périmètre
- 1 000 m² dédiés à l'activité commerciale

➤ Pour le secteur de La Valettes :

- enjeux d'aménagement : densification d'un secteur bâti avec recoupement parcellaire de propriétés existantes ;
- éléments de programme envisagé : division parcellaire au sein d'un ensemble urbanisé avec un objectif envisageable de 13 lots à constituer.

➤ Pour le secteur des Faux-bourgs :

- enjeux d'aménagement : densification d'un secteur urbanisé dégradé avec présence de friches et de bâti dégradé terrains nus, embroussaillés et/ou constitués de friches (vieux hangars)
- éléments de programme : objectif envisageable de 11 lots à constituer

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

Le référentiel foncier a pour objets :

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

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

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

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

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

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

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

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

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

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

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, seul un petit îlot bâti en centre bourg est identifié en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit d'un ensemble vacant accessible coté d'un bien propriété de la commune.
La commune soutiendrait réaliser une opération d'ensemble sur les deux parcelles susceptibles d'accueillir les commerces identifiés au périmètre d'études et de l'habitat (annexe n°1).

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Commune, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).
La Commune s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

102

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

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

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

4.2 - Évolution de la convention

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

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

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

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

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

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

4.3 – Pilotage

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

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

103

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

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

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

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

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la 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 Commune 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 Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — LES 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 Commune.

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. - L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, polltés
- Denis creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

P19

P23

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 (géotectoniques techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

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

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a – Biens libres de toute occupation

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

87

ARTICLE 7. – LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIÈRE

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

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

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

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

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

Les biens bâtis 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 Commune précisera

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

88

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

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

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

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de 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.b. - Biens occupés au moment de l'acquisition

> Gestion des locations et occupations

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

> Cessation des locations et occupations

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

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

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

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

Convention Projet EPF - Saint-Loup Lamairé CP - 79 - 14 - 014
Octobre 2014

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 Y de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transmis par les Communes locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code 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'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 vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et donc sont mis à disposition de la Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs 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 Commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

10.1.e. - Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

Convention Projet EPF - Saint-Loup Lamairé CP - 79 - 14 - 014
Octobre 2014

interne de la commande publique de l'EPF approuvée par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des Communes.

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation 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 Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Convention Projet EPF - Saint-Loup Lamairé CP - 79 - 14 - 014
Octobre 2014

10/11

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement

Convention Projet EPF - Saint-Loup Lamairé CP - 79 - 14 - 014
Octobre 2014

10/11

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

Convention Projet EPFF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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 Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de 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 NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- ♦ pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- ♦ une majoration de 0,5 % des taux s'applique pour les projets ne portant pas sur des centre-bourgs anciens.

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

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

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

Dans le cas contraire, la Commune ou l'les opérateurs dédommageront l'EPFF, 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 Projet EPFF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – 014
Octobre 2014

Fait à Saint-Loup Lamairé, le 20.10.14 en 3 exemplaires originaux

La Commune de
représentée par son Maire,



[Signature]
Pascal BIRONNEAU

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

[Signature]
Philippe GRALL

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Commune 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 Communes territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de 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 Commune renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation où 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.

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/55 en date du 23 Septembre 2014.

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

[Signature]

Convention projet Saint-Loup Lamairé



pb
De

Convention projet Saint-Loup Lamairé

Annexe n°1

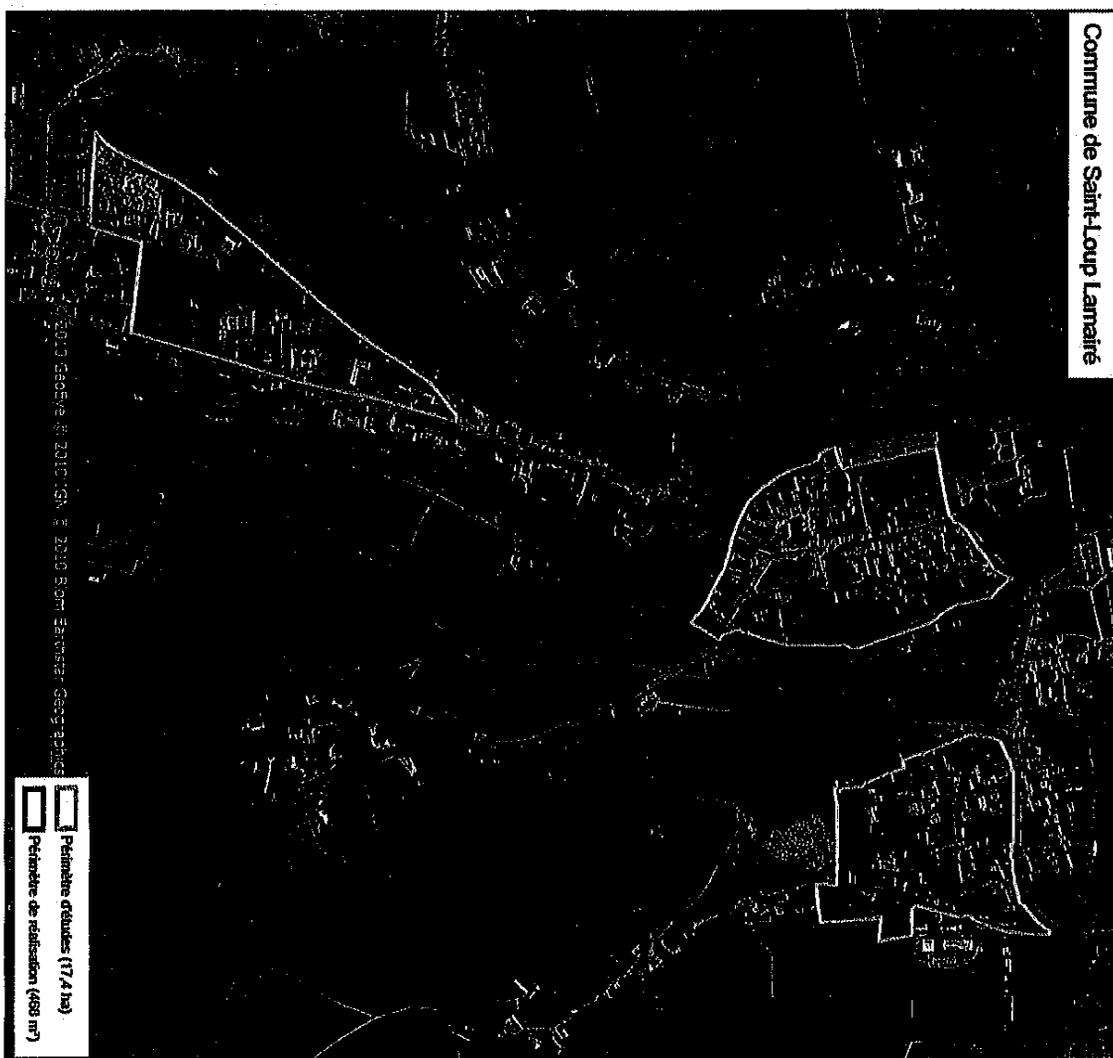


Handwritten mark

Handwritten mark

Convention projet
Saint-Loup Lamairé

Annexe n°1



219

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-045

B 2017-48 Avenant n°1 à la convention n°16-15-003 pour
la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la
réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la
Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, le
Département de la Charente et de l'EPF (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 68

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°16-15-003 pour la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, le Département de la Charente et de 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'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°16-14-05, signée le 15 décembre 2014, entre le Département de la Charente et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n°16-15-003, signée le 27 novembre 2015, entre la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, le département de la Charente et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention entre la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, le département de la Charente 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 7 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°16-15-003 pour a maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, le Département de la Charente et de l'EPF (16)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°16-15-003 entre la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, le Département de la Charente et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 27 novembre 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : environnement

-Signature initiale : 27 novembre 2015

-Durée : 08 mars 2020

-Montant maximal : 150 000,00 €

L'EPF accompagne l'ensemble des collectivités traversées par la voie douce en Val de Charente pour la délimitation et l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des parcelles de l'emprise de la voie douce.

Suite à la réforme de la carte intercommunale, la commune de Trois-Palis est désormais membre de la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, qui est compétente pour l'acquisition des parcelles et in fine pour la convention avec l'EPF.

Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer à la convention initiale 16 - 15 – 003 avec Grand Angoulême les terrains situés sur la commune de Trois-Palis et précédemment objet de la convention avec la commune. Grand Angoulême reprend ainsi en intégralité les engagements de la convention 16-14-055 avec la commune de Trois-Palis qui est par la présente résiliée.

Il est d'autre part nécessaire d'augmenter le plafond de dépenses de la convention pour tenir compte de l'intégration des nouveaux terrains à la convention, de la précision de la valeur vénale des terrains suite à l'estimation des Domaines, des données liées à l'application de l'indemnité d'éviction en conséquence des échanges avec la Chambre d'Agriculture

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification de l'engagement financier et du périmètre

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, la Commune de Trois-Palis et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre de la convention 16-14-055 entre la commune et l'EPF sont transférés en totalité sur la présente convention.

-Montant : 175 000,00 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : *Périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière est engagée :*

Le périmètre correspond à l'ensemble des parcelles à maîtriser sur le territoire de la Communauté d'Agglomération dans sa configuration au 1er janvier 2017.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
N° CCA 16 - 15 – 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES
À LA RÉALISATION DE LA VOIE DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DU GRANDANGOULEME

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

ET

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

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est à – 25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULÊME CEDEX – représentée par son président, Monsieur Jean-François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 02 avril 2015 ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême » ;

d'une part,

+++++++ **La commune de** ++++++

Le Département de La Charente, dont le siège est à – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par Monsieur François BONNEAU, son Président, dûment habilité par une délibération de la commission permanente du 06 février 2015,

ci-après dénommé « le département »

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,

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.

L'EPF accompagne l'ensemble des collectivités traversées par la voie douce en Val de Charente pour la délimitation et l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des parcelles de l'emprise de la voie douce.

Suite à la réforme de la carte intercommunale, la commune de Trois-Palis est désormais membre de la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, qui est compétente pour l'acquisition des parcelles et in fine pour la convention avec l'EPF.

Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer à la convention initiale 16 - 15 - 003 avec Grand Angoulême les terrains situés sur la commune de Trois-Palis et précédemment objet de la convention avec la commune. Grand Angoulême reprend ainsi en intégralité les engagements de la convention 16-14-055 avec la commune de Trois-Palis qui est par la présente résiliée.

Il est d'autre part nécessaire d'augmenter le plafond de dépenses de la convention pour tenir compte de l'intégration des nouveaux terrains à la convention, de la précision de la valeur vénale des terrains suite à l'estimation des Domaines, des données liées à l'application de l'indemnité d'éviction en conséquence des échanges avec la Chambre d'Agriculture

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — TRANSFERTS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA CONVENTION AVEC LA COMMUNE

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, la Commune de Trois-Palis et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre de la convention 16-14-055 entre la commune et l'EPF sont transférés en totalité sur la présente convention.

En conséquence, la commune de Trois-Palis et l'EPF d'un commun accord résilient la convention 16-14-055 signée le 23 janvier 2015 qui ne porte plus de dépenses.

ARTICLE 2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les emprises initiales de la convention avec la commune sont intégrées à la convention avec l'agglomération. En conséquence, sont ajoutés aux annexes de la convention les désignations cadastrales et plans des parcelles concernées. L'article 2 de la convention initiale est ainsi réécrit :

2.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière est engagée

Ce périmètre correspond au secteur identifiés sur les plans et désignations cadastrales en annexe de la convention.

Le périmètre correspond à l'ensemble des parcelles à maîtriser sur le territoire de la Communauté d'Agglomération dans sa configuration au 1^{er} janvier 2017.

Sur ce périmètre, l'EPF a engagé une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des₂

parcelles du périmètre. Il réalisera les expropriations nécessaires au projet en application de la déclaration d'utilité publique.

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

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS HT (175 000 € HT)**.

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

Fait à , le en 5 exemplaires originaux

La commune de Trois Palis
représentée par son Maire

Le Département de la Charente
représenté par son Président,

Denis DUROCHER

François BONNEAU

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême
Représentée par son Président

L'Etablissement Public Foncier,
Représenté par son Directeur Général,

Jean-François DAURÉ

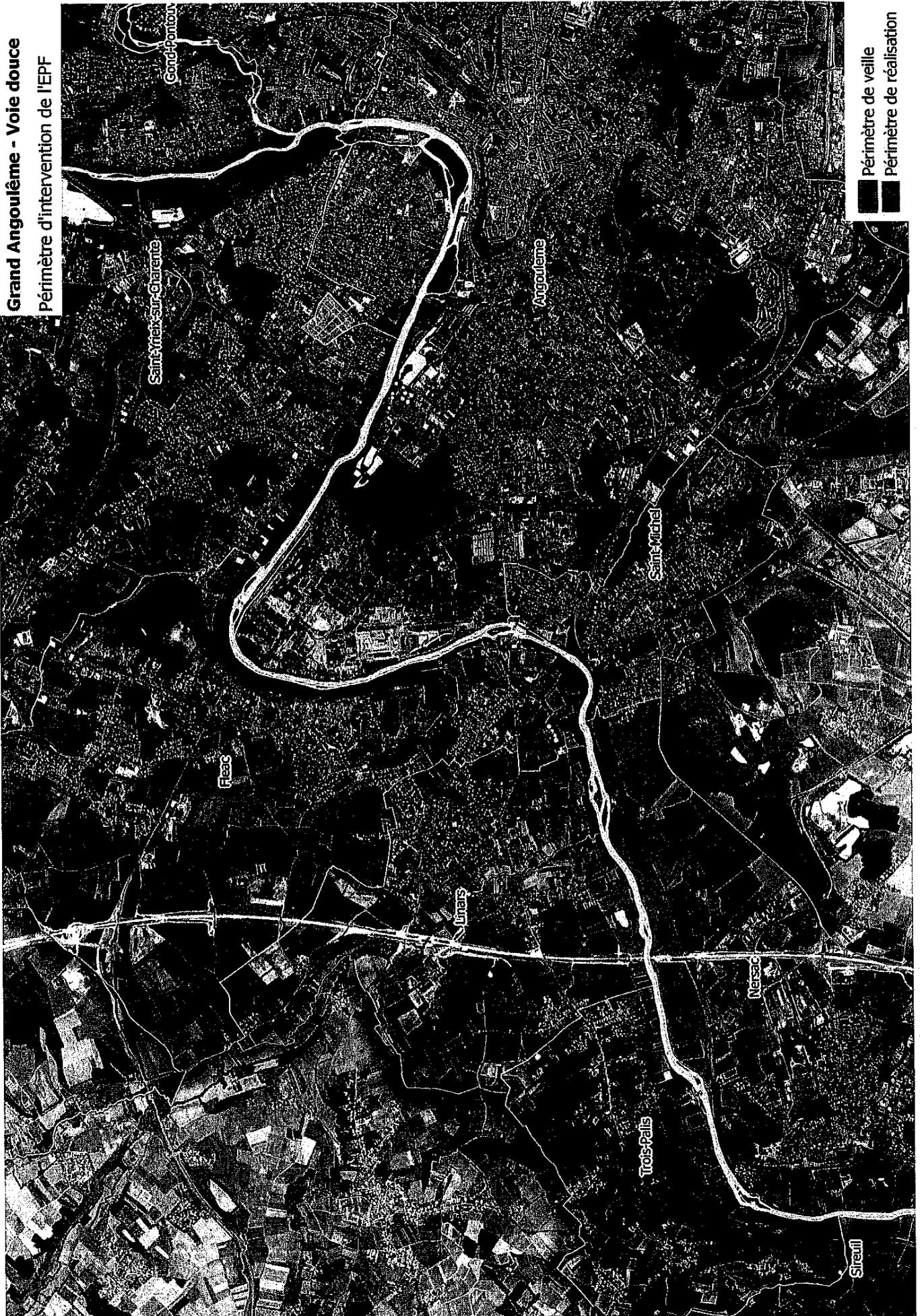
Philippe GRALL

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

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

Annexe n°2 : Périmètre d'intervention

Grand Angoulême - Voie douce
Périmètre d'intervention de l'EPF



Le projet de chemin de randonnée a vu le jour par une volonté de la population désireuse avoir à proximité du centre urbain une zone de détente et de divertissement naturelle, tranquille et agréable. Il constitue en même temps un attrait touristique supplémentaire pour le District.

Depuis 1975, le département de la Charente a entrepris une revalorisation du patrimoine fluvial. Des investissements importants ont été réalisés par la restauration des berges et du lit, ainsi que par la remise en état d'ouvrages tels que barrages, écluses, quais. Un projet de chemin de randonnée pédestre et cycliste sur les rives de Charente entre Angoulême et Cognac « Voie Verte » voit le jour.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet du chemin de randonnée de la Coulée verte.

Le projet Coulée verte :

En 1987, la Ville d'Angoulême a entrepris l'aménagement du chemin de halage entre le Plan d'Eau de la Grande Prairie et l'Île de Bourguines, ce fut le début de la Coulée Verte.

Depuis janvier 1997, le District, devenu depuis Communauté d'Agglomération, a pris la compétence « chemin de randonnée le long du fleuve Charente » dans sa traversée. La Coulée Verte s'est alors naturellement inscrite dans le cadre des actions menées en faveur de l'environnement. Elle permet en effet de développer des thèmes chers aux élus du Grand'Angoulême : l'éducation à l'Environnement, la découverte des richesses patrimoniales, l'amélioration et la préservation du cadre de vie de la ville et de ses abords.

Le fleuve Charente, dans sa traversée du Grand'Angoulême, parcourt près de 25 km. Son passage dans l'agglomération, d'amont en aval, traverse successivement les communes de SAINT-YRIEIX, GOND-POUVOURE, ANGOULÊME, FLEAC, SAINT-MICHEL, LINARS et NERSAC, dont il constitue souvent les limites communales.

Sur ses 25 kilomètres de traversée du Grand'Angoulême, la Coulée Verte peut être comparée à un chaquet qui relie des sites historiques, naturels et économiques. Le promeneur découvre cette diversité d'événements et de lieux, dont le point commun est le fleuve Charente.

Aspect foncier et statut juridique

Jusqu'à présent, les aménagements s'appuyaient sur des conventions de passage signées entre Grand'Angoulême et les propriétaires du terrain. En la signant, les propriétaires s'engageaient :

- à laisser le passage du public sur leurs propriétés,
- à respecter les aménagements de La Coulée Verte qui auront été installés et qui restent la propriété du District.

Le Grand'Angoulême s'engageait, quand à lui :

- à aménager et à entretenir le chemin à ses frais,
- à se rendre responsable civilement d'accidents pouvant survenir du fait d'un défaut d'entretien du chemin.

Ces conventions étant devenues au fil du temps de plus en plus précaires, la maîtrise foncière des emprises est devenue indispensable. La réalisation de la voie douce en Val de Charente, déclaré d'utilité publique va ainsi permettre au Grand'Angoulême de s'affranchir de cette contrainte en devenant propriétaire des emprises.

Les axes développés dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte

L'éducation à l'environnement

Basée sur le cheminement, l'observation et la découverte, l'éducation est développée à travers : une signalétique à but pédagogique, des animations sur les différents écosystèmes, des conférences à l'Écopôle...

(Dans le cadre du projet de voie douce en Val de Charente, il sera nécessaire de retravailler sur ce volet afin d'apporter une signalétique homogène, actualisée sur l'ensemble du tracé et ainsi avoir une identité commune).

La découverte des richesses patrimoniales

Elle est proposée par une signalétique (établie en partenariat avec le Service Patrimoine de la Ville d'Angoulême, le Conservatoire des Espaces Naturels, les différents associations...) qui guide les promeneurs vers les richesses architecturales, industrielles et naturelles. La Maison d'accueil du Plan d'Eau de la Grande Prairie et l'Écopôle peuvent compléter ces informations par des expositions.

(Le projet de voie douce en Val de Charente peut s'inscrire dans le même esprit que ce qui a été initié sur le Val de Loire, à savoir valoriser le patrimoine et les richesses des territoires dans un projet global alliant tous les acteurs du territoire).

L'amélioration et la préservation du cadre de vie

La Coulée Verte est un lieu privilégié où la nature a conservé une place prépondérante. Cette place doit être prise en considération, respectée, protégée et/ou valorisée dans chaque aménagement réalisé, qu'il concerne les activités sportives, les lieux de détente ou les axes de stationnement.

Les réalisations actuelles s'articulent autour de 4 axes :

- La réhabilitation et l'aménagement du chemin et de ses abords (cheminement, plantations, mobilier,...)
- La mise en place d'une signalétique pédagogique réalisée en partenariat avec les différents acteurs concernés,
- La mise en place d'un balisage du chemin qui mettra en évidence les départs/arrivées d'autres sentiers de découverte,
- La promotion du chemin de randonnée auprès des habitants de l'agglomération, de la Charente et des touristes.

Derrière le nom de « Coulée Verte », on retrouve bien un projet global de préservation et de mise en valeur du cadre de vie, ainsi que du développement touristique et économique de l'agglomération qui s'intègre entièrement dans la philosophie du projet porté par le Département de La Charente sous le nom de « Voie douce en Val de Charente ».

Il est évident qu'il est nécessaire de faire un travail avec l'ensemble des collectivités concernées afin d'avoir une charte commune d'aménagement du Val de Charente à l'instar de ce qui a été réalisé sur le Val de Loire.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre le département et l'EPF. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

L'EPF, le département et la commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire la maîtrise foncière de la voie douce en Val de Charente.

FB
PG

FB
PG

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1.1 — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 1.2 — L'ADHÉSION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA CONVENTION CADRE

Par la présente, la Communauté d'Agglomération adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 005 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et le Département de la Charente.

À ce titre, la Communauté d'Agglomération accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre.

ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Communauté d'Agglomération n'ayant pas de projet connexe à la « voie douce », seul un périmètre de réalisation portant sur l'emprise de la voie douce objet de la DUP et l'emprise d'une variante sur la commune de Linars sont retenus sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée (périmètre rouge). Il s'agit d'environ 277 parcelles portant le chemin de halage en périmètre DUP et 8 parcelles hors DUP. La limite extérieure sera d'environ 9 m sauf quand une limite naturelle ou artificielle logique s'impose.

Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - Grand'Angoulême n° CCA 16 - 15 - 003

FB

PG

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

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 de France Domaine, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la Communauté d'Agglomération ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Communauté d'Agglomération, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La Communauté d'Agglomération 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 résolutives selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HT (150 000 € HT)**.

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

ARTICLE 4. — DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur le périmètre désigné ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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.

Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - Grand'Angoulême n° CCA 16 - 15 - 003

FB

PG

- L'engagement de scinder les dépenses engagées par l'EPFF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 1.2.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - 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, le département, signataire de la convention cadre, la Communauté d'Agglomération et l'EPFF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPFF.

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

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

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

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de 15 jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération 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 1.4.

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Communauté d'Agglomération transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

La Communauté d'Agglomération transmettra à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES (RÉFÉRENTIEL FONCIER)

La Communauté d'Agglomération n'ayant pas de projets d'aménagement connexes à la voie douce, l'ensemble des dispositions liées au chapitre 2 des conventions de l'EPFF ne s'applique pas.

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

ARTICLE 6. — L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

ARTICLE 7. — LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

CHAPITRE 3. — L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. — L'ACQUISITION FONCIÈRE

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

À 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'un appel à projet.

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

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

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

Il est précisé que l'EPF 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 expropriation.

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Communauté d'Agglomération, les biens sont remis en l'état à la Communauté d'Agglomération qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Communauté d'Agglomération 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....

Il s'agit notamment de :

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

Il est précisé que :

- les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire ;
- les biens présentant un intérêt environnemental pourront être proposés au CREN pour en assurer la gestion temporaire.

La Communauté d'Agglomération désignera après de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. Elle 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, contenueuses, intervention sur le bien.

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

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

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En conséquence, la Communauté d'Agglomération ne devra pas communiquer cet avis aux propriétaires.

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

Le cas échéant, la Communauté d'Agglomération s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Communauté d'Agglomération 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. Il est précisé que l'emprise concernant la voie douce fait déjà l'objet d'une DUP signée le 3 avril 2014.

L'EPF poursuit l'ensemble de la procédure. À ce titre, il mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation en procédant aux enquêtes parcellaires. L'EPF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit. La Communauté d'Agglomération prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

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

FB

PC

FB

PC

Cas particuliers des biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légalées 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 Communauté d'Agglomération.

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

Il assistera la Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Communauté d'Agglomération rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les biens 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 Communauté d'Agglomération à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté d'Agglomération pour la désignation d'un ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les biens 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 Communauté d'Agglomération ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défenses, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Communauté d'Agglomération, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération.

Si, de sa propre initiative, la Communauté d'Agglomération 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.

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...)
- et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

FB
PG

- ◆ le montant des études réalisées par l'EPFF 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 préparation du foncier pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽³⁾ 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

⁽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'EPFF.

⁽⁴⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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 Communauté d'Agglomération qui décline les principes directeurs de l'EPFF. Par ailleurs, les

communes de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPFF bénéficieront d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

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

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

CHAPITRE 4 : LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté d'Agglomération 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, majorité de sept points.

Si la Communauté d'Agglomération 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 0009 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPFF.

ARTICLE 14. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

FB

PG

FB

PG

En cas d'acquisition, la Communauté d'Agglomération est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIF

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 *27 NOV. 2015* en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
présentée par son Président,



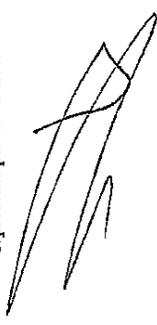
Jean-François DAURE

Le Département de la Charente
représenté par son Président,



François BONNEAU

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



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/32 en date du 17 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention cadre

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

FB

Convention d'acquisition-projet EPF - CG16 - Grand-Angoulême n° CCA 16 - 15 - 003

PG

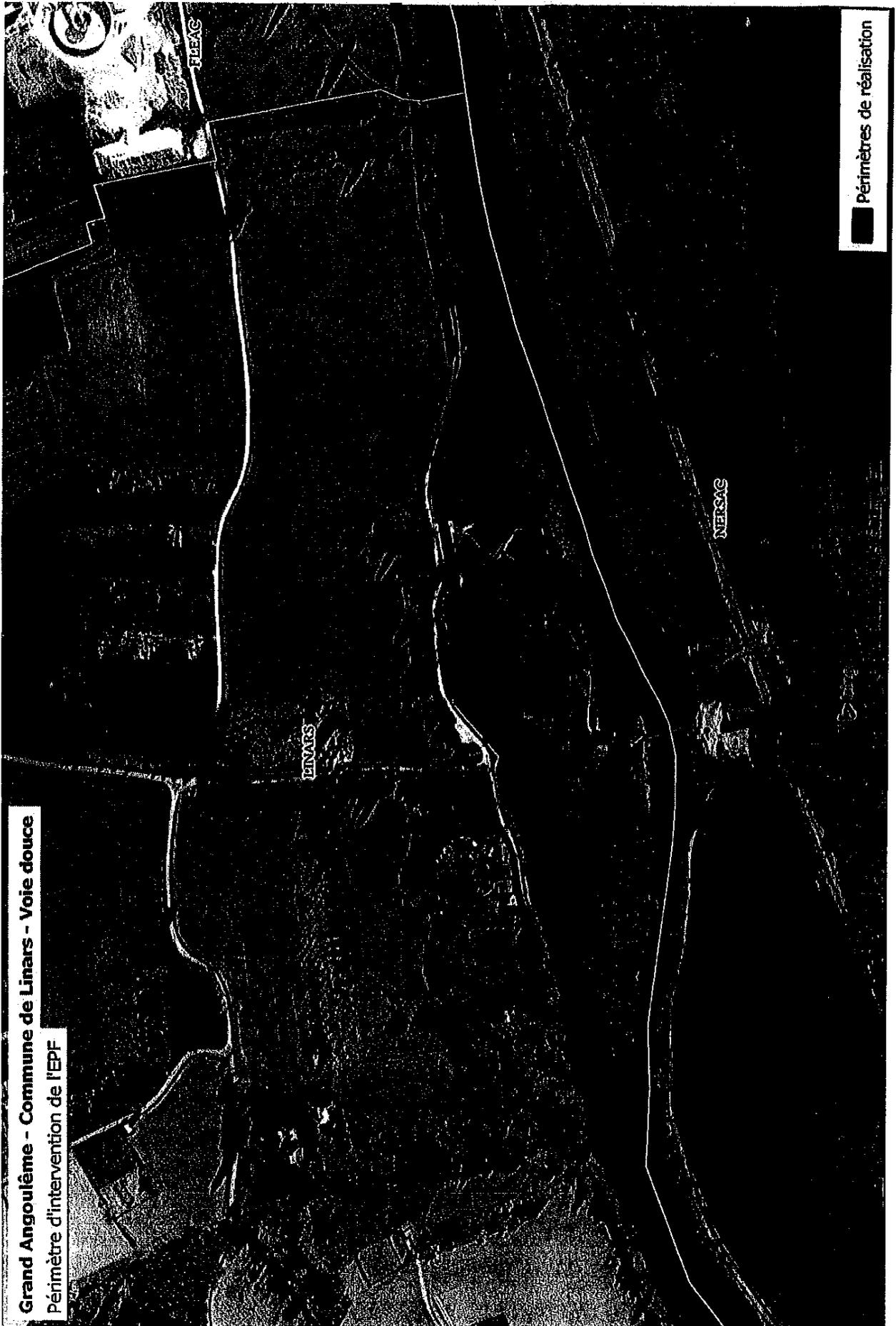
~~Philippe GRALL~~
Directeur général



Grand Angoulême - Commune de Saint-Yrieix-sur-Charente
Périmètre d'intervention de l'EPF

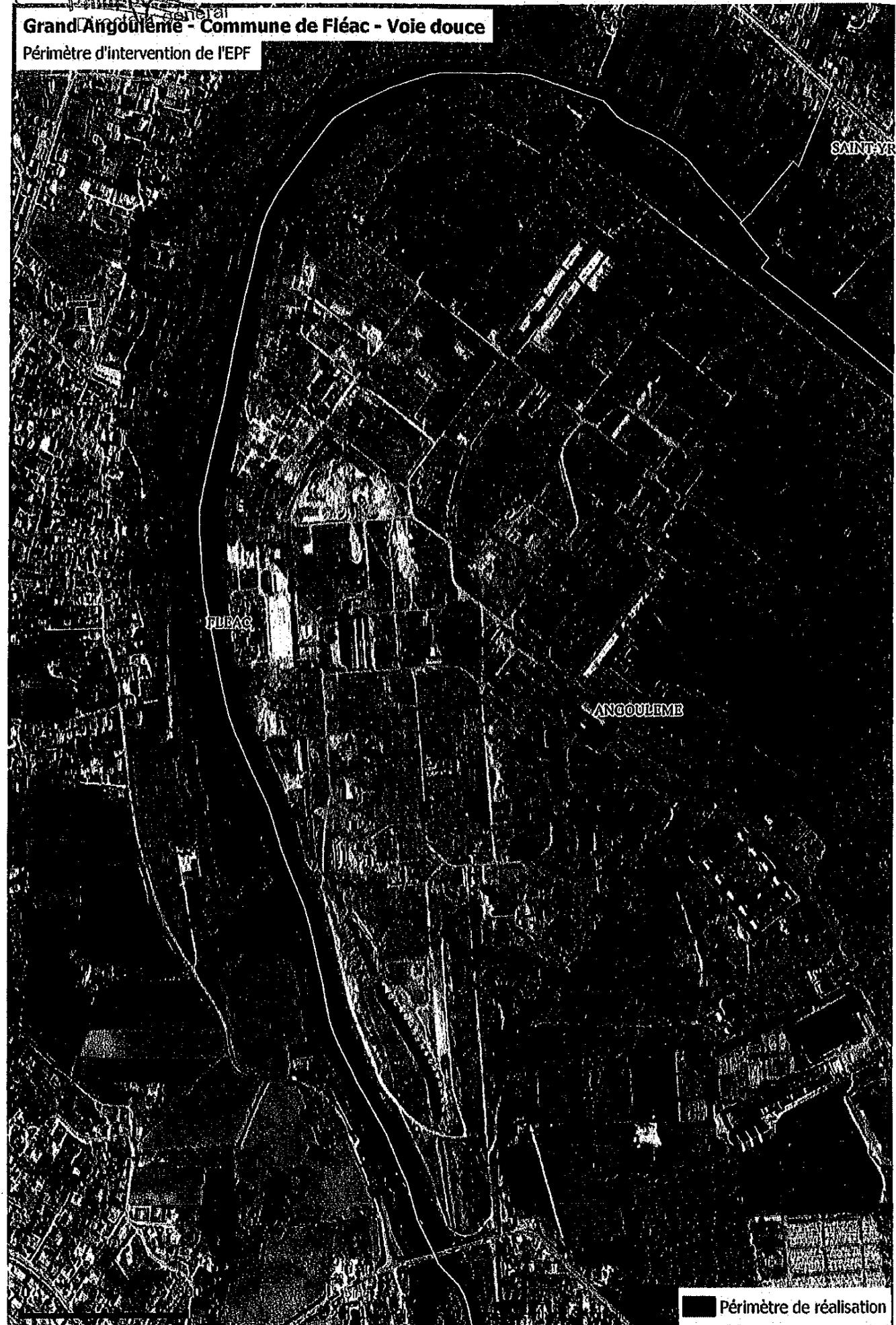






Grand Angoulême - Commune de Fléac - Voie douce

Périmètre d'intervention de l'EPF



■ Périmètre de réalisation





ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-046

B 2017-49 Avenant n°1 à la convention n°16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre 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- *69*

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n°16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre 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°16-14-005, signée le, entre la Département de la Charente et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n°16-14-065, signée le 17 avril 2015, entre Grand-Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant entre Grand-Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

- 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 STONMBOFF

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°16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre Grand-Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°16-14-065 entre Grand-Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 17 avril 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : réalisation d'une voie douce

-Signature initiale : 17 avril 2015

-Durée : 17 avril 2018

-Montant maximal : 40.000,00 €

L'EPF accompagne l'ensemble des collectivités traversées par la voie douce en Val de Charente pour la délimitation et l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des parcelles de l'emprise de la voie douce.

Suite à la réforme de la carte intercommunale, les communes de Angeac-Charente, Bassac, Bourg-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Gensac La Pallue, Jarnac, Mosnac, Saint-Simon, Triac-Lautrait sont désormais membres de la communauté d'Agglomération de Grand Cognac, qui est compétente pour l'acquisition des parcelles et in fine pour la convention avec l'EPF.

Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer à la convention initiale 16 - 14 - 065 avec Grand Cognac les terrains situés sur ces communes et précédemment objet de la convention avec les communes. Grand Cognac reprend ainsi en intégralité les engagements des conventions initiales avec les communes qui sont par la présente résiliées.

Il est d'autre part nécessaire d'augmenter le plafond de dépenses de la convention pour tenir compte de l'intégration des nouveaux terrains à la convention, de la précision de la valeur vénale des terrains suite à l'estimation des Domaines, des données liées à l'application de l'indemnité d'éviction en conséquence des échanges avec la Chambre d'Agriculture.

Description de l'avenant :

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

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, l'EPF et les communes respectivement signataires conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre des conventions ci-après énumérées entre les communes et l'EPF sont transférées en totalité sur la présente convention.

COMMUNE	N° CONVENTION	DATE DE SIGNATURE
Angeac-Charente	16-14-057	17/04/2015
Bassac	16-14-060	27/05/2015

Bourg-Charente	16-14-063	24/03/2015
Châteauneuf-sur-Charente	16-14-058	17/04/2015
Gensac La Pallue	16-14-064	26/03/2015
Jarnac	16-14-062	09/10/2015
Mosnac	16-14-056	04/06/2015
Saint-Simon	16-16-020	08/06/2016
Triac-Lautrait	16-14-061	10/04/2015

En conséquence, les communes, chacune pour ce qui les concerne et l'EPF d'un commun accord résilient ces conventions.

-Montant : 330.000,00 €

Pour information de la communauté d'agglomération, le stock sur les anciennes conventions avec les communes est le suivant au 18 mai 2017.

COMMUNE	N° CONVENTION	MONTANT CONVENTION	STOCK ARRETE AU 18/05/2017
Angeac-Charente	16-14-057	3 000 €	111,51 €
Bassac	16-14-060	40 000 €	3 447,63 €
Bourg-Charente	16-14-063	150 000 €	19 327,72 €
Châteauneuf-sur-Charente	16-14-058	35 000 €	1 338 ,06 €
Gensac La Pallue	16-14-064	30 000 €	669,03 €
Jarnac	16-14-062	10 000 €	223,01€
Mosnac	16-14-056	10 000 €	111,51 €
Saint-Simon	16-16-020	5 000 €	1 907,59 €
Triac-Lautrait	16-14-061	3 200 €	223,01 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : Périmètre de réalisation :

Le périmètre correspond à l'ensemble des parcelles à maîtriser sur le territoire de la Communauté d'Agglomération dans sa configuration au 1^{er} janvier 2017.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
N° CCA 16 - 14 – 065
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES
À LA RÉALISATION DE LA VOIE DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005**

**ENTRE
GRAND COGNAC COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

Grand Cognac Communauté d'Agglomération, dont le siège est à – 6 rue de Valdepeñas
CS10216 - 16111 COGNAC Cedex – représentée par son Président, Monsieur Michel
GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du
.....
ci-après dénommée « **Grand Cognac** » ;

d'une part,

+++++++ **La commune de** ++++++

Le Département de La Charente, dont le siège est à – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux
16000 ANGOULÊME – représenté par Monsieur François BONNEAU, son Président, dûment habilité par
une délibération de la commission permanente du 06 février 2015,
ci-après dénommé « **le département** »

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,

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.

L'EPF accompagne l'ensemble des collectivités traversées par la voie douce en Val de Charente pour la délimitation et l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des parcelles de l'emprise de la voie douce.

Suite à la réforme de la carte intercommunale, les communes de Angeac-Charente, Bassac, Bourg-Charente, Châteauneuf-sur-Charente, Gensac La Pallue, Jarnac, Mosnac, Saint-Simon, Triac-Lautrait sont désormais membres de la communauté d'Agglomération de Grand Cognac, qui est compétente pour l'acquisition des parcelles et in fine pour la convention avec l'EPF.

Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer à la convention initiale 16 - 14 – 065 avec Grand Cognac les terrains situés sur ces communes et précédemment objet de la convention avec les communes. Grand Cognac reprend ainsi en intégralité les engagements des conventions initiales avec les communes qui sont par la présente résiliées.

Il est d'autre part nécessaire d'augmenter le plafond de dépenses de la convention pour tenir compte de l'intégration des nouveaux terrains à la convention, de la précision de la valeur vénale des terrains suite à l'estimation des Domaines, des données liées à l'application de l'indemnité d'éviction en conséquence des échanges avec la Chambre d'Agriculture.

Pour information de la communauté d'agglomération, le stock sur les anciennes conventions avec les communes est le suivant au 18 mai 2017.

COMMUNE	N° CONVENTION	MONTANT CONVENTION	STOCK ARRETE AU 18/05/2017
Angeac-Charente	16-14-057	3 000 €	111,51 €
Bassac	16-14-060	40 000 €	3 447,63 €
Bourg-Charente	16-14-063	150 000 €	19 327,72 €
Châteauneuf-sur-Charente	16-14-058	35 000 €	1 338 ,06 €
Gensac La Pallue	16-14-064	30 000 €	669,03 €
Jarnac	16-14-062	10 000 €	223,01€
Mosnac	16-14-056	10 000 €	111,51 €
Saint-Simon	16-16-020	5 000 €	1 907,59 €
Triac-Lautrait	16-14-061	3 200 €	223,01 €

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — TRANSFERTS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES CONVENTIONS AVEC LES COMMUNES

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, l'EPF et les communes respectivement signataires conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre des conventions ci-après énumérées entre les communes et l'EPF sont transférées en totalité sur la présente convention.

COMMUNE	N° CONVENTION	DATE DE SIGNATURE
Angeac-Charente	16-14-057	17/04/2015
Bassac	16-14-060	27/05/2015
Bourg-Charente	16-14-063	24/03/2015

Châteauneuf-sur-Charente	16-14-058	17/04/2015
Gensac La Pallue	16-14-064	26/03/2015
Jarnac	16-14-062	09/10/2015
Mosnac	16-14-056	04/06/2015
Saint-Simon	16-16-020	08/06/2016
Triac-Lautrait	16-14-061	10/04/2015

En conséquence, les communes, chacune pour ce qui les concerne et l'EPF d'un commun accord résilient ces conventions.

ARTICLE 2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les emprises initiales des conventions avec les communes sont intégrées à la convention avec l'agglomération. En conséquence, sont ajoutés aux annexes de la convention les désignations cadastrales et plans des parcelles concernées. L'article 2 de la convention initiale est ainsi réécrit :

2.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière est engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur les plans et désignations cadastrales en annexe de la convention.

Le périmètre correspond à l'ensemble des parcelles à maîtriser sur le territoire de la Communauté d'Agglomération dans sa configuration au 1^{er} janvier 2017.

Sur ce périmètre, l'EPF a engagé une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il réalisera les expropriations nécessaires au projet en application de la déclaration d'utilité publique.

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

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS HT (330 000 € HT)**

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

Fait à , le en 12 exemplaires originaux

La commune d'Angeac Charente
représentée par son Maire

La commune de Bassac
représentée par son Maire,

Christian DUFONT

Nicole ROY

La commune de Bourg Charente
représentée par son Maire

Jérôme SOURISSEAU

La commune de Châteauneuf-sur-Charente
Représentée par son Maire,

Jean-Louis LEVESQUE

La commune de Gensac la Pallue
Représentée par son Maire,

Bernard MAUZE

La commune de Jarnac,
Représentée par son Maire

François RABY

La commune de Mosnac,
Représentée par son Maire,

Guy DEWEVRE

La commune de Saint-Simon,
Représentée par son Maire,

Jean-Jacques DELAGE

La commune de Triac-Lautrait,
Représentée par son Maire,

Sébastien BRETAUD

Le Département de la Charente,
Représentée par son Président,

François BONNEAU

Grand Cognac Communauté d'Agglomération
Représentée par son Président,

Michel GOURINCHAS

L'Etablissement Public Foncier,
Représenté par son Directeur Général,

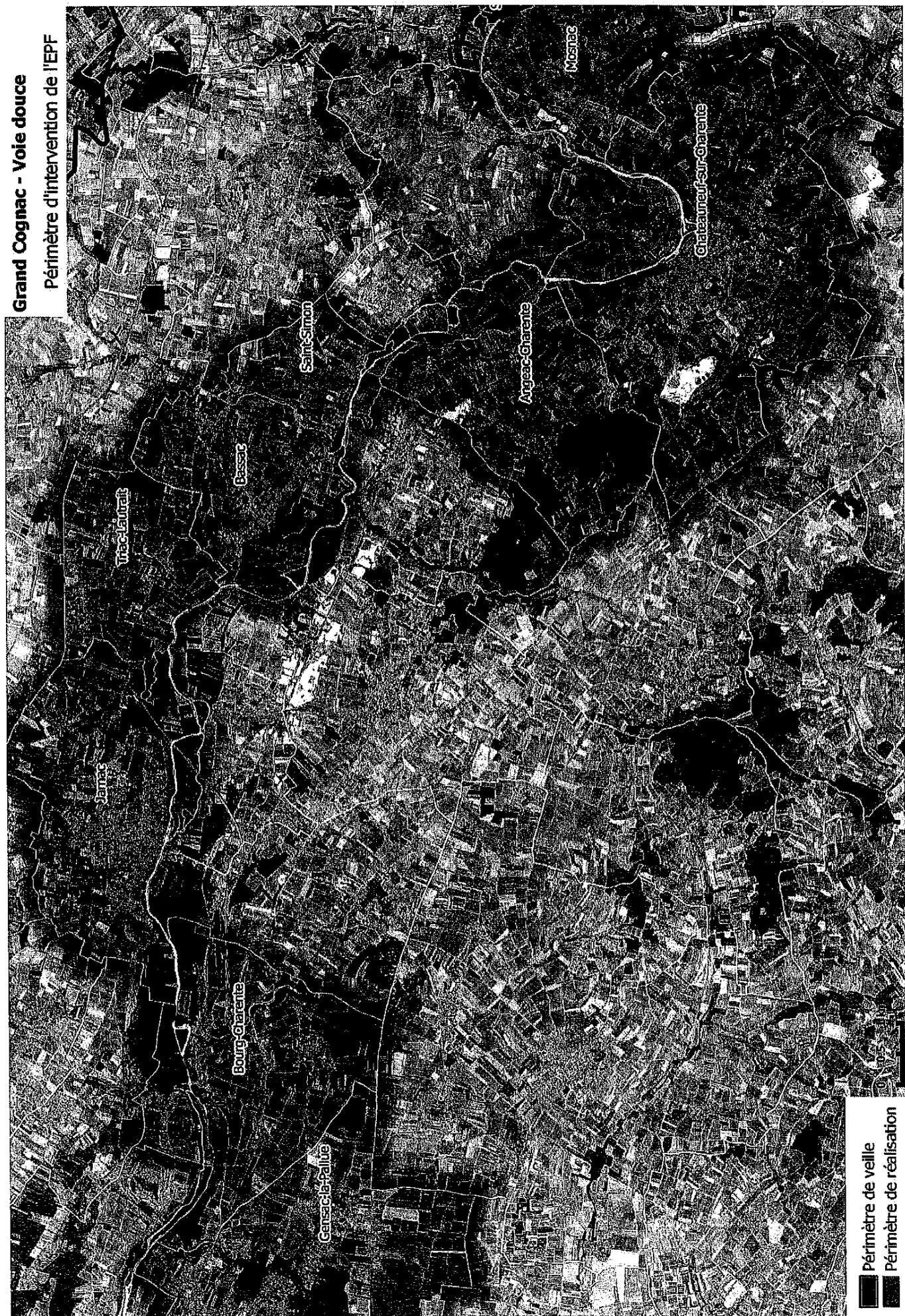
Philippe GRALL

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

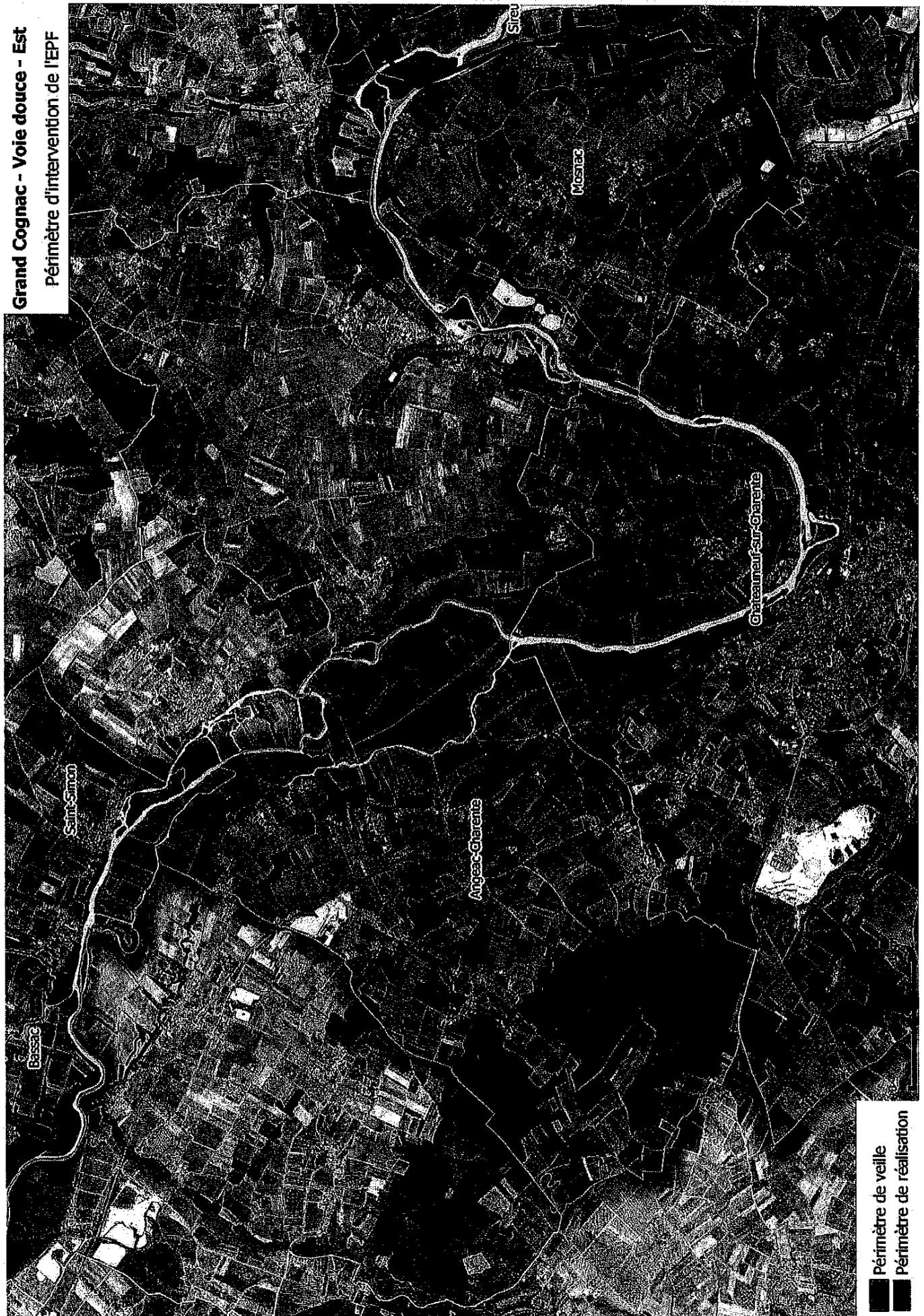
Annexe n°1 : Convention projet : CP 16-14-065

Annexe n°2 : Périmètre d'intervention

Grand Cognac - Voie douce
Périmètre d'intervention de l'EPF

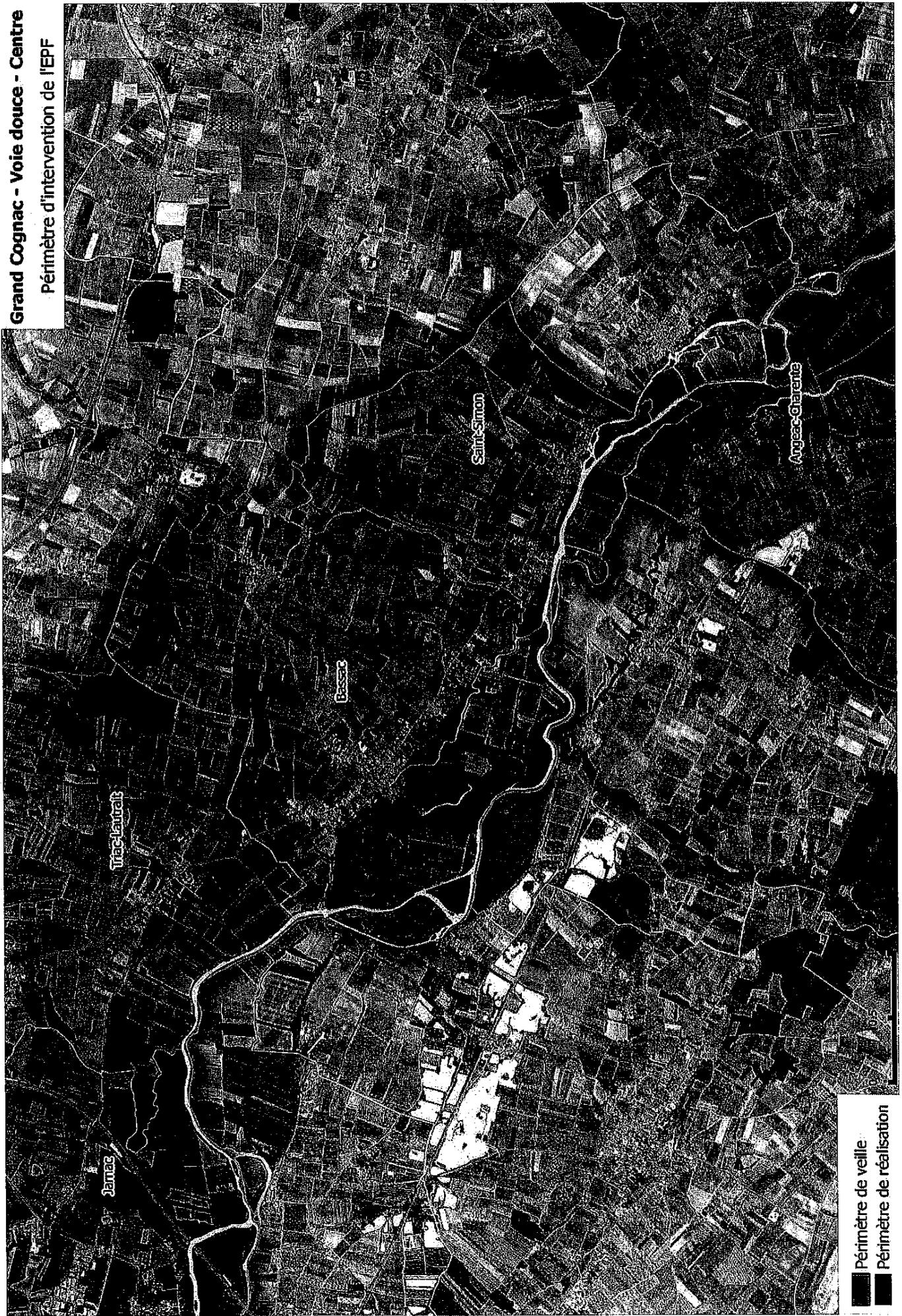


Grand Cognac - Voie douce - Est
Périmètre d'intervention de l'EPF

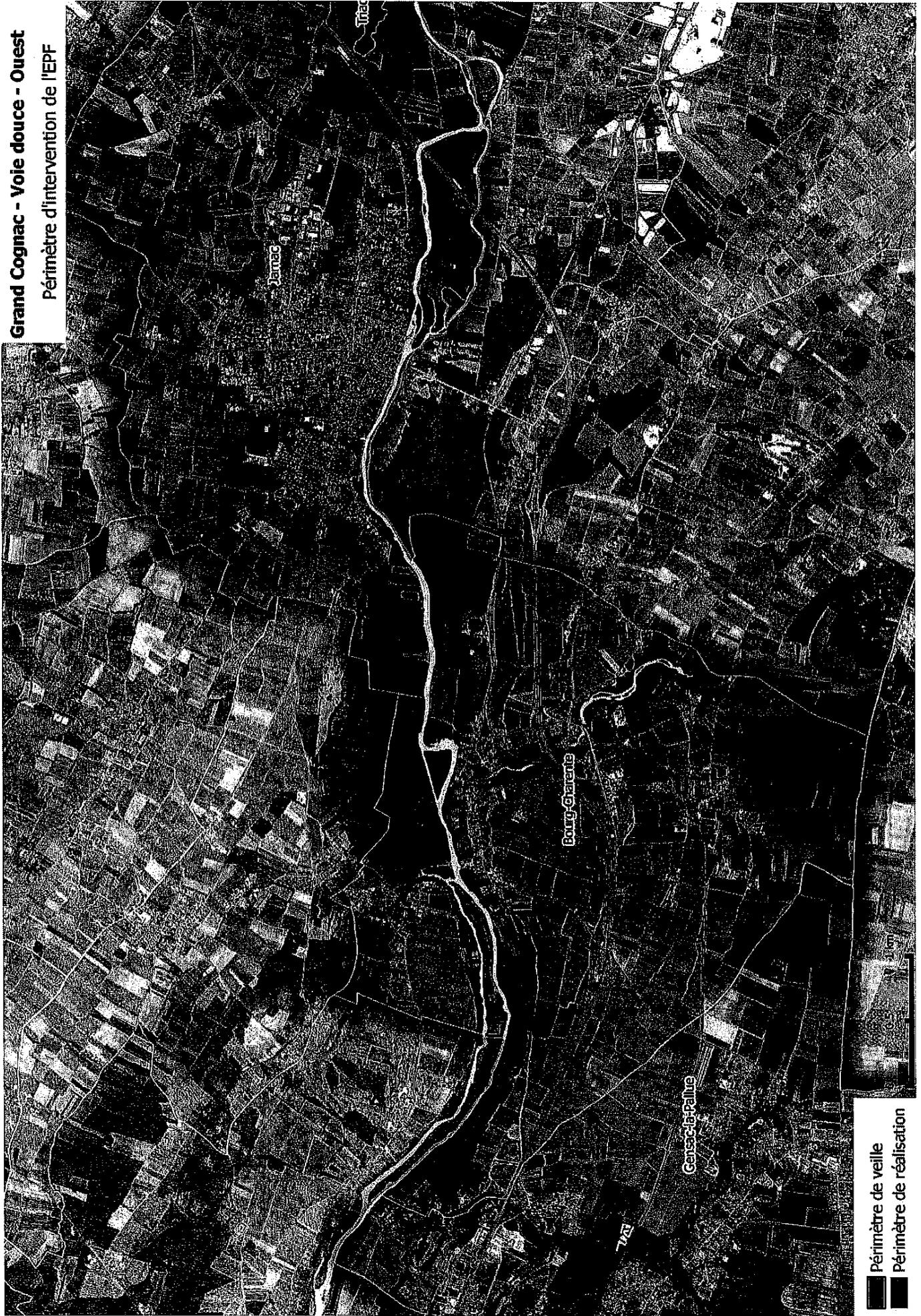


■ Périmètre de veille
■ Périmètre de réalisation

Grand Cognac - Voie douce - Centre
Périmètre d'intervention de l'EPF



Grand Cognac - Voie douce - Ouest
Périmètre d'intervention de l'EPF

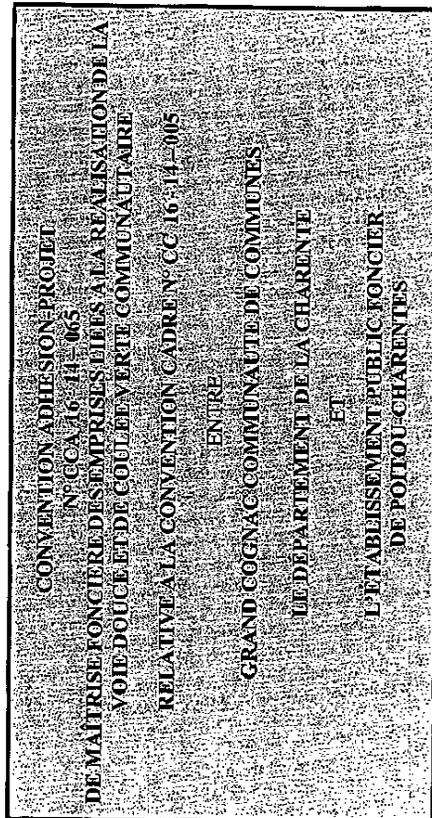




CHARENTE
LE DÉPARTEMENT



Grand Cognac Communauté de Communes
de Poitou-Charentes



Entre

Grand Cognac Communauté de Communes, dont le siège est à – 50, avenue Paul Firino-Martell – CS10216 – 16111 Cognac Cedex – représentée par son Président, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisés à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2014 et après dénommée « Grand Cognac » ;

d'une part,

Le Département de La Charente, dont le siège est à – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par M. ~~FRANÇOIS~~ ~~BEAUMÉZARD~~ son Président, dûment habilité par une délibération de la commission permanente du 06 février 2015,

et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Comestable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-106 en date du 09 décembre 2014, et après dénommé « l'EPFF » ;

d'autre part,

Commission d'évaluation-projet EPF – CC16 – Grand Cognac n° CCA 16-14-065
Décembre 2014

FB
PK

PRÉAMBULE

Les collectivités riveraines du fleuve Charente et le Département de la Charente se sont engagées dans la réalisation d'une voie destinée aux modes doux de déplacement (piétons, cyclistes, éventuellement cavaliers) dans le val de Charente, entre l'agglomération d'Angoulême et la limite avec la Charente-Maritime. Cette section de 72 kilomètres est partie intégrante d'un itinéraire inscrit au schéma national des vélo-routes et voies vertes validé par le comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) en 2010. Il a pour vocation de relier les 2 vélo-routes européennes de la côte atlantique dite V1 (Roscoff – Hendaye) et de la V3 (Jeumont – Hendaye).

Ce projet s'intègre dans la politique du Grenelle de l'environnement et du développement des modes de déplacements non polluants. Il est également une réponse à la demande sociale d'espaces récréatifs et de plein air et s'adresse tant aux charentais qu'aux touristes qui pourront ainsi découvrir le Val de Charente à travers son histoire, son patrimoine, ses paysages et ses richesses environnementales.

Il s'agit concrètement, et dans sa majeure partie, de la réhabilitation de l'ancien chemin de halage ou de chemins bleues qui bordent le fleuve ou s'en éloignent ponctuellement. Certaines sections, de faible longueur, sont à créer pour assurer la continuité de l'itinéraire.

Afin d'obtenir la maîtrise foncière sur l'intégralité des parcours et de pérenniser les investissements qui seront consentis par les collectivités territoriales, le projet a été déclaré d'utilité publique par un arrêté signé du Préfet de Charente le 3 avril 2014 et le Département de la Charente a conclu un partenariat avec l'EPFF pour permettre aux communes et communautés concernées, de conduire une politique foncière active visant à assurer la maîtrise foncière de la voie douce. En complément, d'autres actions foncières pourront être menées à l'échelle de l'ensemble des territoires : boucles et de dessertes, reconversion de friches en espaces naturels (par exemple), aménagements de valorisation du patrimoine bâti ou naturel en Val de Charente dans le respect des principes du développement durable.

Grand Cognac Communauté de communes

La communauté de Communes qui est constituée des communes d'Ars, Boutiers-Saint-Trojan, Brétville, Châteaubernard, Cherves-Richemont, Cognac, Gimoux, Javrezac, Louzac-Saint-André, Merpins, Mesnac, Saint-Brisac, Saint-Laurent-de-Cognac, Saint-Sulpice-de-Cognac, a pris la dénomination de : **GRAND COGNAC COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**. Grand Cognac exerce ses compétences, entre autres, en matière de développement économique, aménagement de l'espace communautaire, tourisme, transport, environnement et cadre de vie...

Grand Cognac, dans le cadre de sa compétence « mise en valeur du fleuve et des berges de la Charente : réhabilitation des rives et aménagements connexes », a engagé un programme pluriannuel de valorisation des berges du fleuve Charente, sur un linéaire total de plus de 18 km, tenant compte des enjeux et objectifs suivants :

- valorisation touristique via les déplacements « doux » (randonnées pédestre, équestre, cyclotouristique, fluviale,...),
- préservation environnementale, (itinéraires majoritairement en site propre - hors véhicules motorisés, mise en œuvre d'une gestion différenciée,...),
- cohérence et lien entre les aménagements et équipements publics le long du fleuve,
- réappropriation du fleuve par la population,
- intégration du projet à la démarche Agenda 21 de la Communauté de communes,

Convention d'évaluation-projet EPF – CC16 – Grand Cognac n° CCA 16-14-065
Décembre 2014

2 PK
W

- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier;
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses;
- ◆ Revente des biens acquis à Grand Cognac

ARTICLE 1.2 – L'ADHESION DE GRAND COGNAC À LA CONVENTION CADRE

Par la présente, Grand Cognac adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 065 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et le Département de la Charente.

À ce titre, Grand Cognac accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La convention porte sur deux périmètres de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée (périmètre rouge) :

- ◆ **Projet 1 : « Voie douce ».**
- ◆ **Projet 2 : « Ilot boisé » (BL 3.4.5.20.210.211.232).**

Il s'agit des emprises identifiées dans la déclaration d'utilité publique concernant plusieurs parcelles portant le chemin de balage. La limite extérieure sera d'environ 9 m sauf quand une limite naturelle ou artificielle logique s'impose.

Il s'agit d'un petit ensemble boisé traversé par la voie douce et contigu d'une parcelle appartenant à Grand-Cognac sur laquelle une aire de camping-car est en projet. Il s'agit d'aménager une liaison douce reliant la voie douce à cette aire tout en préservant et mettant en valeur cet espace boisé présentant un intérêt en termes de biodiversité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

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, Grand Cognac ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires à compter de la date de signature de la présente convention.

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

Grand Cognac 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 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.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec Grand Cognac, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même

Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - Grand Cognac n° CCA 16 - 14 - 065
Décembre 2014

4
p
M

Ce projet s'appuie sur l'aménagement des berges, et de l'ancien chemin de halage (création d'une piste cyclable arborée) ainsi que sur l'accueil et les services au travers des aires de stationnement, des pontons (pêche, plaisance).

Le projet repose en partie sur la maîtrise foncière des bords du fleuve par la collectivité s'appuyant également sur le projet de la voie douce portée par le Département de la Charente.

Dans le cadre de ce projet, 3 secteurs ont déjà été aménagés :

- secteur 1 : périmètre du parc François Ier, rive gauche (Cognac)
- secteur 2 : amont de Cognac, rive gauche, du pont de Châtenay à l'écluse de Cademoulin (Cognac, Châteaubernard, Saint-Brice),
- secteur 6 : de la place du Solençon à la Croix Montamette, rive droite (Cognac).

Sur ces secteurs, Grand Cognac s'est assurée la maîtrise foncière permettant la réalisation des aménagements, exception faite de quelques parcelles restant à acquérir sur le secteur 2.

Il reste à aménager l'aval de Cognac jusqu'à la limite aval du territoire communal. L'aménagement empruntera majoritairement de la voirie communale, mais il demeure toutefois des acquisitions à réaliser en bord de fleuve.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre le Département et l'EPF. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

L'EPF, le Département et Grand Cognac ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire la maîtrise foncière de la voie douce en Val de Charente.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1.1 – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par le Département, Grand Cognac et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent le département, Grand Cognac 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 périmètre de la convention cadre ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF du Département et Grand Cognac, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à Grand Cognac.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières et de préféabilité en vue de la cession ;

Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - Grand Cognac n° CCA 16 - 14 - 065
Décembre 2014

FB
M
p
t

propriétaire ou à une même indivision) jouissant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. - 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 QUARANTE MILLE EUROS HT (40 000 € HT) selon la répartition prévisionnelle suivante :

- Voie douce : DIX MILLE EUROS HORS TAXES (10 000 € HT)
- Itet boisé : TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (30 000 € HT).

Un avenant à la présente convention pourra modifier le montant de cet engagement financier, si nécessaire.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, Grand Cognac 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 d'éventuelles études.

ARTICLE 4. - DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durées de la convention

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

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

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

4.2 - 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 le Département, signataire de la convention cadre, Grand Cognac et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président ou son représentant 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 ;
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par Grand Cognac ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Convention d'allotissement-pilotage EPF - CC16 - Grand Cognac n° CCA 16 - 14 - 065
Decembre 2014

de FO
pe

Grand Cognac s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention.

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de cette convention, sera transmis à l'ensemble des parties prenantes. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de 15 jours ouvrés.

4.3 - 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 Grand Cognac 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 Grand Cognac reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durées prévues à l'article 4.1.

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 Grand Cognac du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.4 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. - LES ETUDES (REFERENTIEL FONCIER)

La convention ne portant pas sur un périmètre d'études, l'ensemble des dispositions liées au chapitre 2 des conventions de l'EPF ne s'applique pas.

Convention d'allotissement-pilotage EPF - CC16 - Grand Cognac n° CCA 16 - 14 - 065
Decembre 2014

pe
de

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

ARTICLE 6. - L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

ARTICLE 7. - LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

CHAPITRE 3. L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIÈRE

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF s'engage à transmettre à Grand Cognac 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 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'EPFF et Grand Cognac conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

ARTICLE 9. - LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPFF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis des Domaines. En conséquence, Grand Cognac ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires à compter de la date de signature de la présente convention.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPFF 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 Grand Cognac sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, Grand Cognac s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Commune à l'EPFF, sur le(s) périmètre(s) défini(s) à l'article 2, ou au cas par cas,

Convention d'habilitation-projet EPFF - CG16 - Grand Cognac n° CCA 16 - 14 - 065
Décembre 2014

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, Grand Cognac s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPFF dans les mêmes conditions.

Grand Cognac 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. Il est précisé que l'emprise concernant la voie douce fait déjà l'objet d'une DUP signée le 3 avril 2014.

L'EPFF poursuit l'ensemble de la procédure. À ce titre, il mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation en procédant aux enquêtes parcelaires. L'EPFF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit. Grand Cognac prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...). L'EPFF conseillera Grand-Cognac sur ce point.

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

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

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

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 informera Grand Cognac, les biens sont remis en l'état à Grand Cognac qui en a la jouissance dès que l'EPFF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise Grand Cognac 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.....

- 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, Grand Cognac s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;

Convention d'habilitation-projet EPFF - CG16 - Grand Cognac n° CCA 16 - 14 - 065
Décembre 2014

OK
Cognac

FB
16

- Conserver le bien en état de propriété ;

Il est précisé que :

- les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire ;
- les biens présentant un intérêt environnemental pourront être proposés au CREN pour en assurer la gestion temporaire.

Grand Cognac désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. Grand Cognac 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. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

Cas particuliers des biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

En particulier, Grand Cognac 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 Grand Cognac. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

ARTICLE 11. – LA CESSATION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à Grand Cognac conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où Grand Cognac 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.

My FA
ps

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

Grand Cognac rachètera par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

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, Grand Cognac se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Si, de sa propre initiative, Grand Cognac ne réalise pas sur le périmètre de réalisation le 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.

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'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, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ♦ le montant des études réalisées par l'EPF 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 ;

My FA

CHAPITRE 4 - LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Grand Cognac se libère 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 Communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si Grand Cognac 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 Grand Cognac 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 Grand Cognac l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, Grand Cognac est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — 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 d'adhésion-projet EPF - CG16 - Grand Cognac n° CCA 16-14-065
Décembre 2014

12

MJP
PC

- ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de préparation du foncier pour leur usage futur,
- ♦ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ♦ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la vente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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 Communauté de communes 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. S'agissant d'une opération à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts, le taux d'actualisation correspondra à l'érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

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

Debut des travaux

Dans le cas contraire, Grand Cognac 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.

MJP
PC

Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - Grand Cognac n° CCA 16-14-065
Décembre 2014

Fait à Poitiers le 17/10/14 en 3 exemplaires originaux

Grand Cognac Communauté de Communes
représentée par son Président,



Michel Gourin-Chas

Michel GOURIN CHAS

Le Département de la Charente
représenté par son Président,



François Bonneau

François BONNEAU

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

Philippe Granl

Philippe GRANL

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/135 en date du 08 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre

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

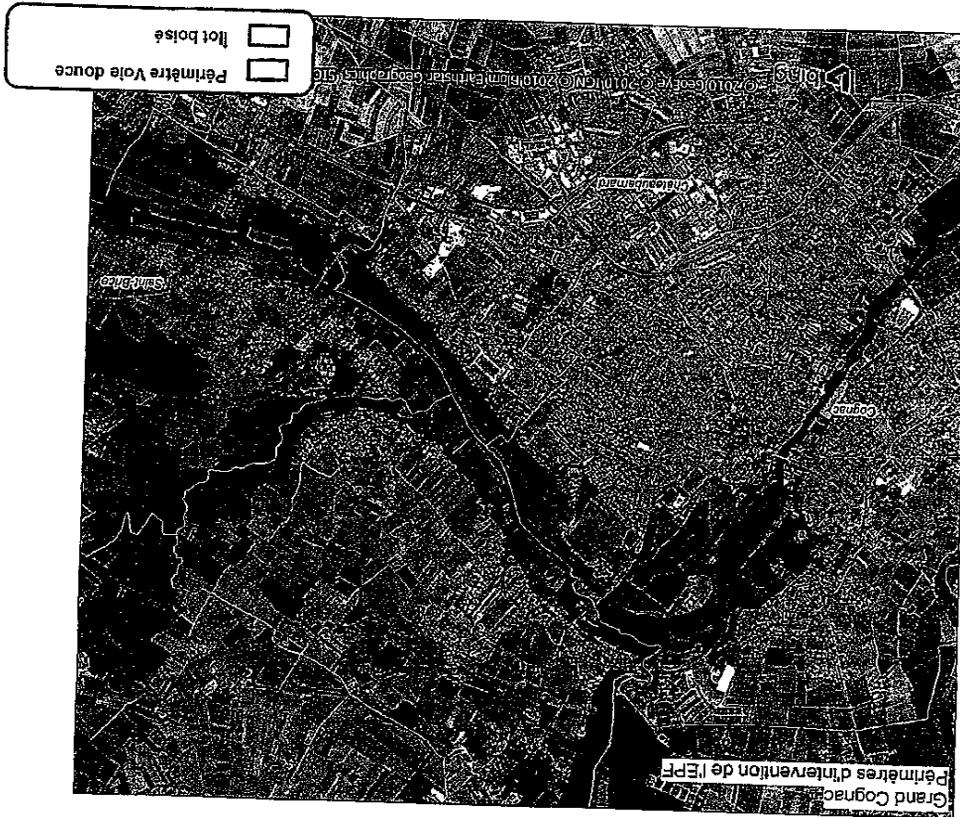
Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - Grand Cognac n° CCA 16 - 14 - 065
Décembre 2014

13

FB
P.C.

Annexe n°2

Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »



16 FB



Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »

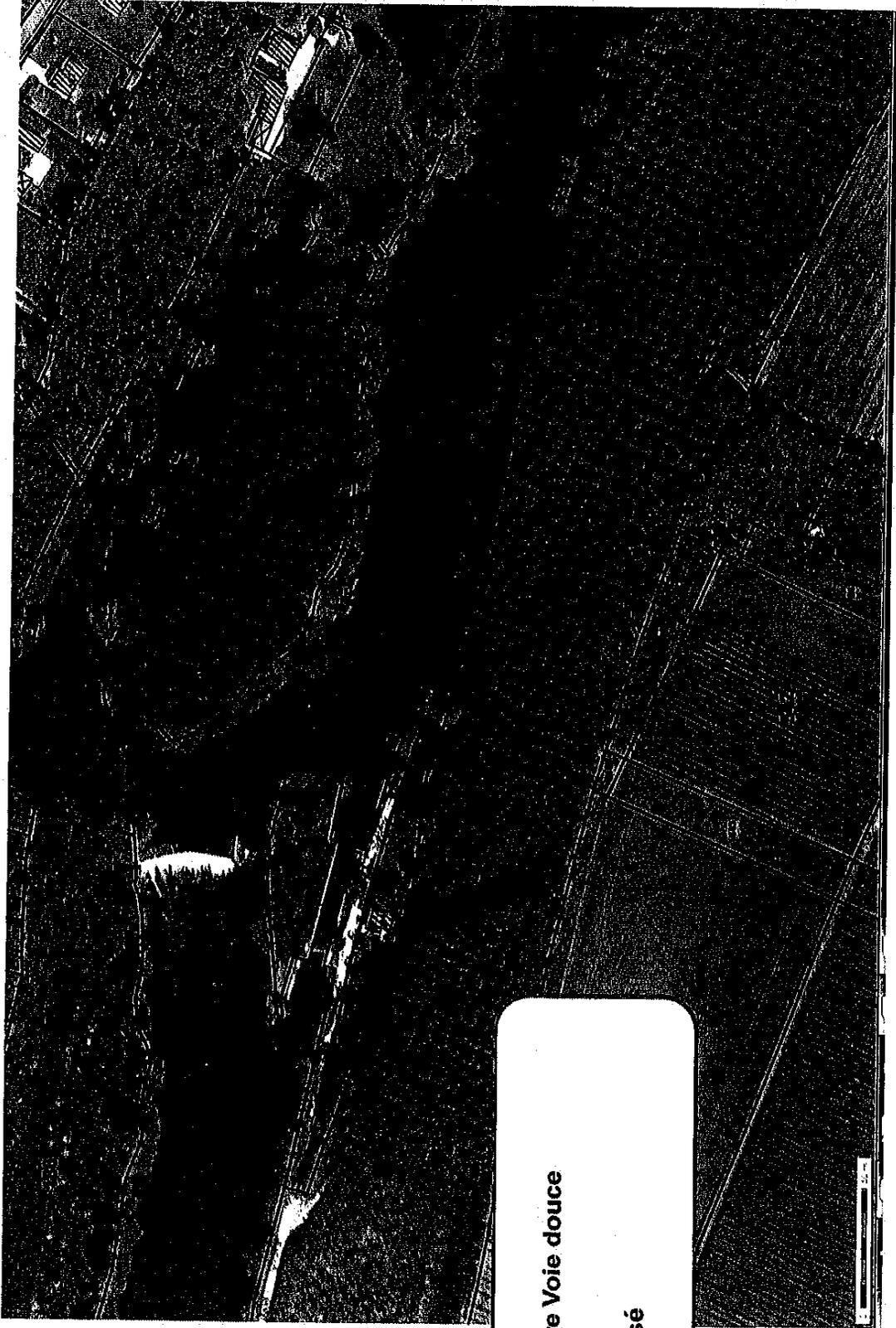


1/6 FB

Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »

Annexe n° 2

Commune de
Saint-Brice



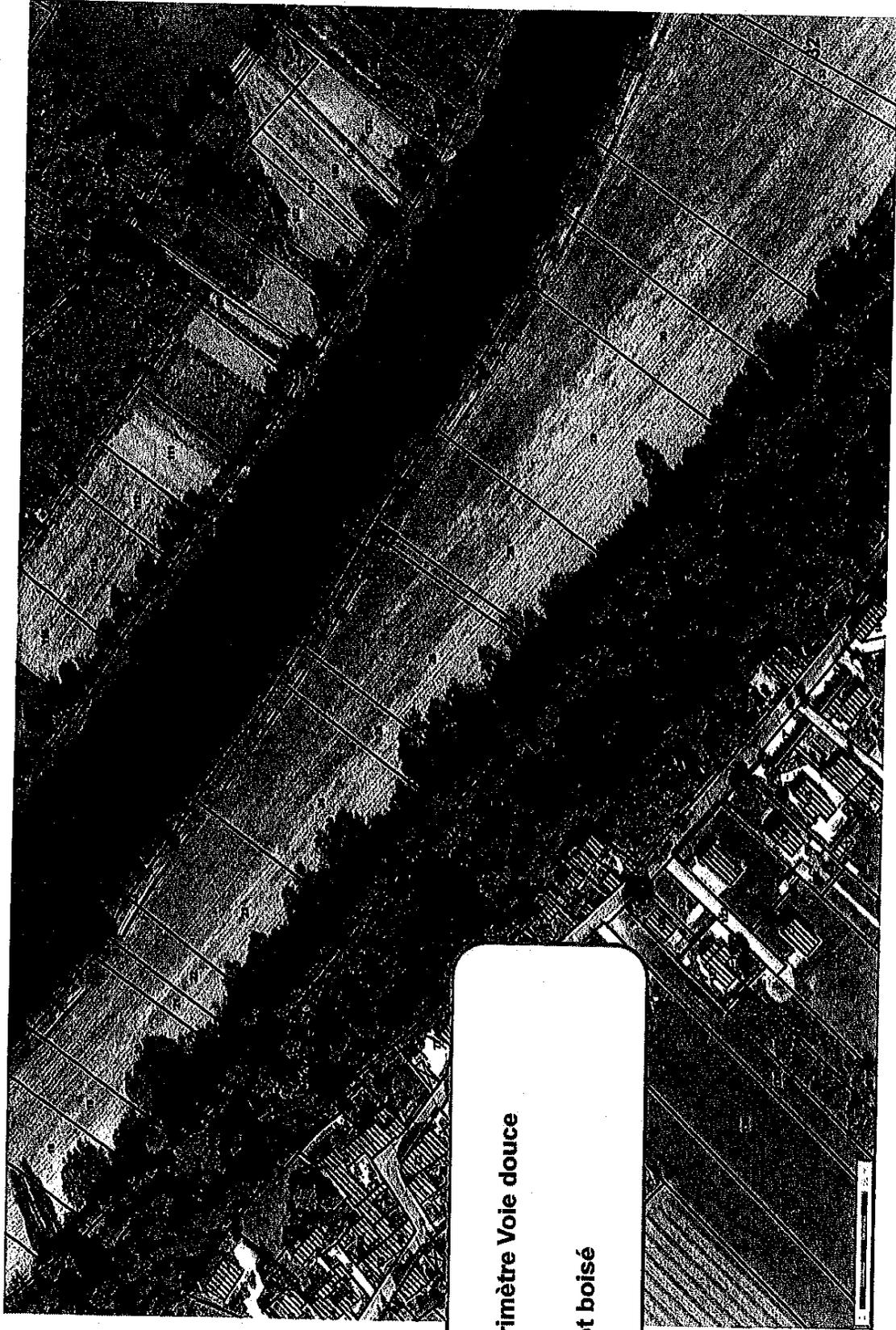
Périmètre Voie douce

îlot boisé

FB 94

Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »

Annexe n° 2



**Ville de
Chateaubernard**

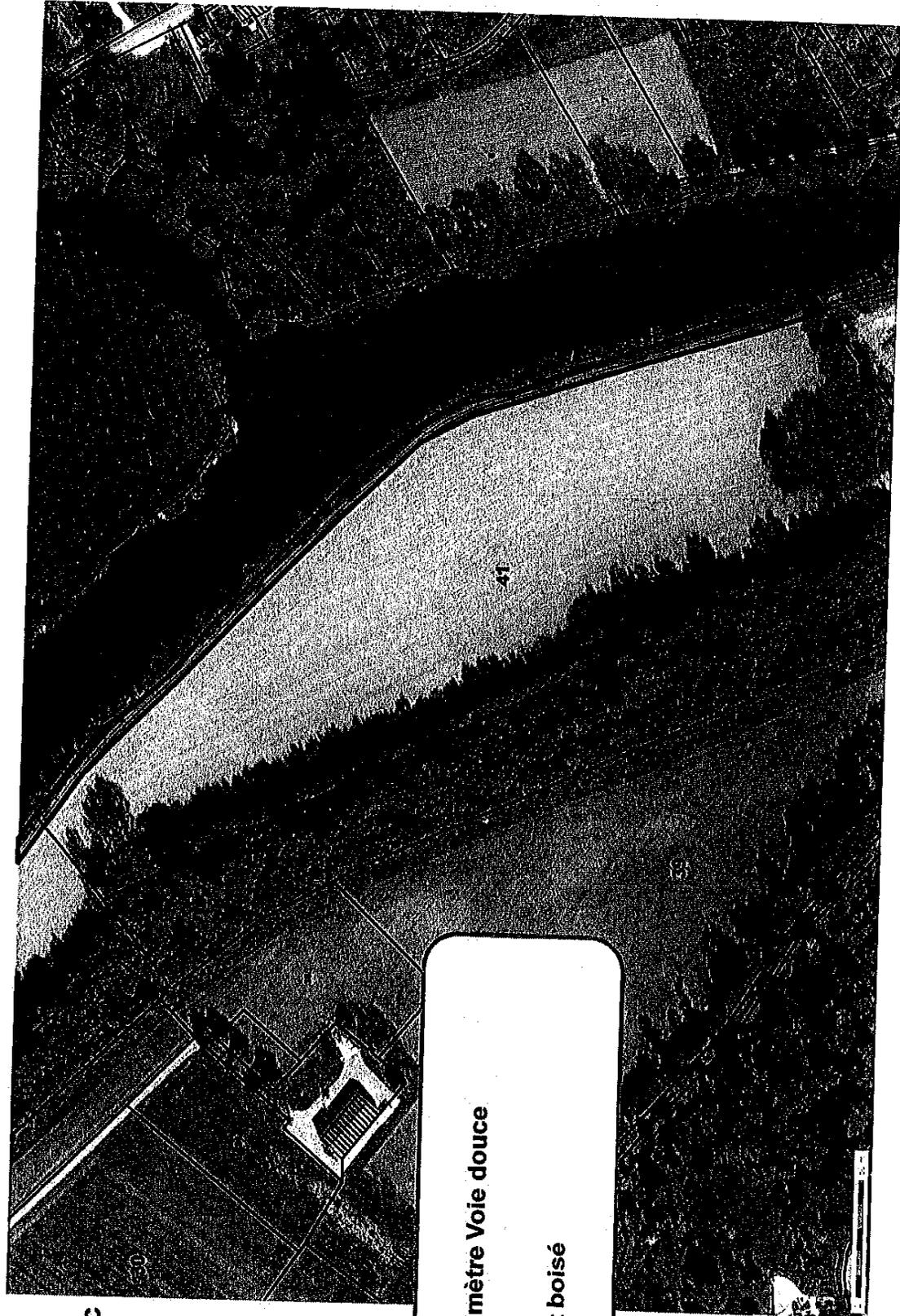
Périmètre Voie douce

Îlot boisé

8/1 FB

Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »

Annexe n° 2



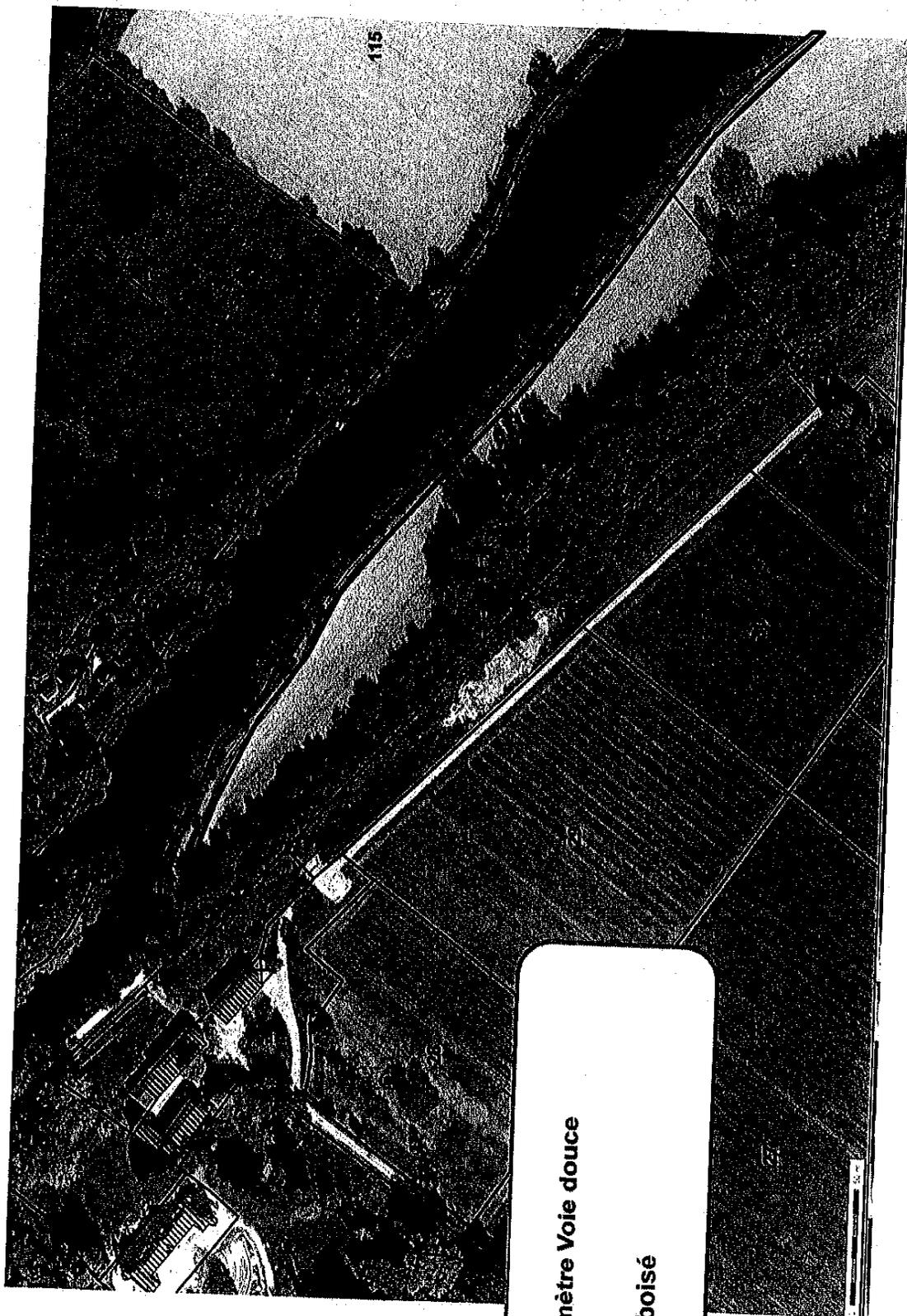
Ville de Cognac

GM FB

Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »

Annexe n° 2

Ville de Cognac



Périmètre Voie douce

Îlot boisé

dy FB

Convention Adhésion-projet
Grand Cognac « Voie Douce »

Annexe n° 2



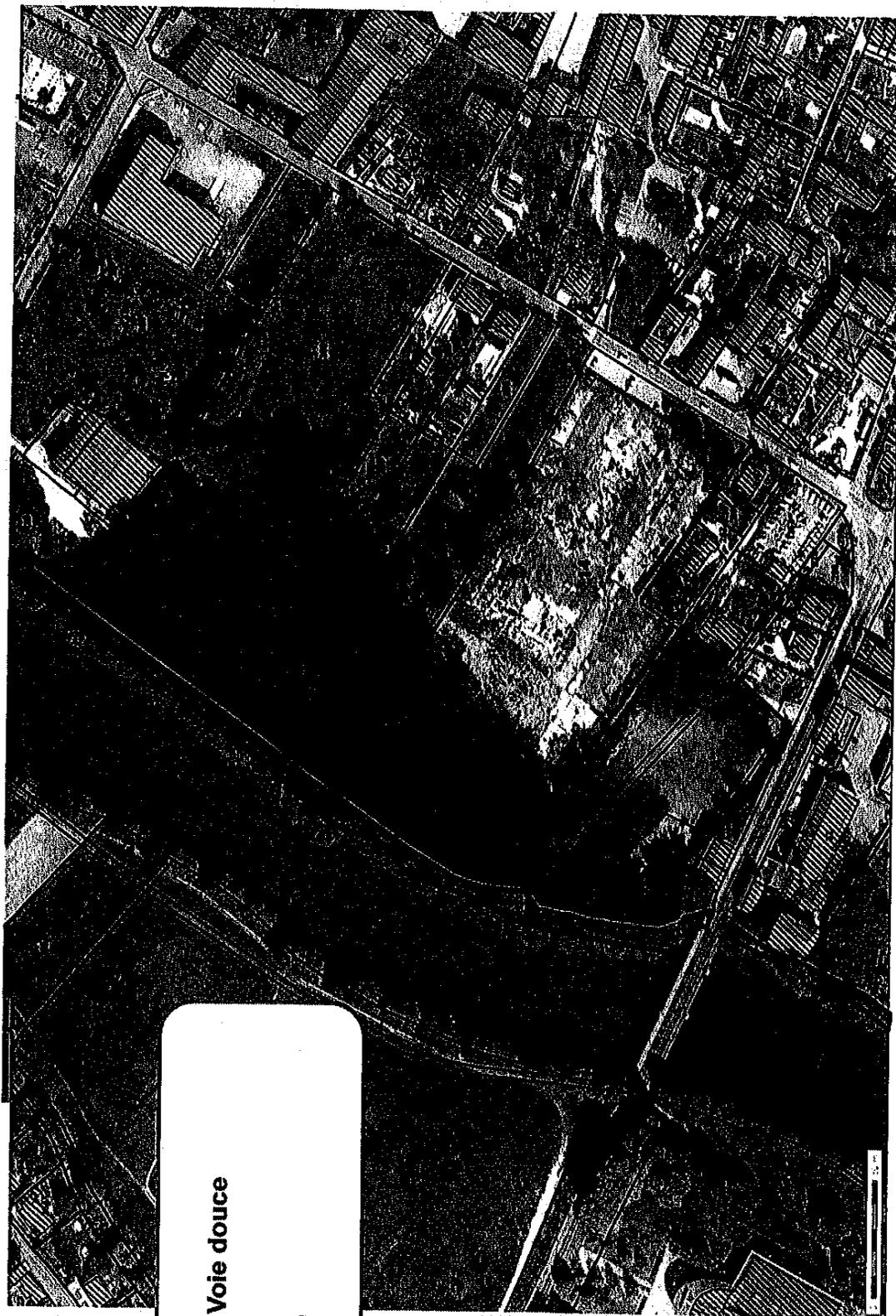
Ville de Cognac

Périmètre Voie douce
 îlot boisé

Y4 FB

Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »

Annexe n° 2



Périmètre Voie douce

Îlot boisé

Ville de Cognac

JM FB

Convention Adhésion-projet Grand Cognac « Voie Douce »

Annexe n° 2



Périmètre Voie douce

Îlot boisé

Ville de Cognac

BU FB

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-047

B 2017-50 Convention pour la protection du site du marais
du Défend entre la commune de Rivedoux-plage, la
commune de Saintes-Marie en Ré, Le Conservatoire du
Littoral et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 50

Approbation du projet : Convention pour la protection du site du marais du Défend entre la commune de Rivedoux-plage, la commune de Saintes-Marie en Ré, Le Conservatoire du Littoral 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°CC 17-17-001, entre le Conservatoire du Littoral et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet Convention entre la commune de Rivedoux-plage, la commune de Saintes-Marie en Ré, Le Conservatoire du Littoral 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

du 10/05/17
à 10h00

10/05/17

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention pour la protection du site du marais du Défend entre la commune de Rivedoux-plage, la commune de Saintes-Marie en Ré, Le Conservatoire du Littoral et l'EPF (17)

Description de la convention :

-Objet : protection du site du marais du Défend

L'île de Ré est caractérisée par un patrimoine remarquable et naturel très présent, qu'il convient de préserver.

Il y a quelques années l'impact lié à la fréquentation touristique importante de certaines zones de l'île de Ré a entraîné une dégradation accélérée des milieux. Aujourd'hui, l'enjeu est de contenir l'urbanisation, de préserver la diversité des paysages patrimoniaux et de résorber le mitage développé notamment par la pratique du camping sur parcelles privées. Dans sa stratégie 2015-2050, le Conservatoire souhaite constituer de véritables unités foncières cohérentes dans chacun des grands écosystèmes de l'île, tout en connectant le littoral aux terres intérieures, et assurer ainsi une complémentarité fonctionnelle terre-mer.

Le site du Marais du Défend s'étend sur Sainte-Marie-de-Ré et Rivedoux-Plage. Cet espace est composé d'une grande variété de milieux ce qui offre une richesse remarquable d'habitats et de paysages variés. En front de mer, un large cordon dunaire est présent, dune blanche qui se transforme très vite en dune grise partiellement boisée, puis en zones prairiales et humides. A l'Ouest, des vignes sont présentes.

Depuis 1982, le Conservatoire du littoral intervient sur ce site. Il a notamment acquis sur ce territoire l'ancien corps de ferme, les bassins conchylicoles, la bordure littorale et la majeure partie de la zone boisée. Actuellement, il possède environ 30 hectares.

Les communes appuient l'action du Conservatoire pour limiter les campings et caravanings illégaux et pour maîtriser aussi les cheminements des sites ouverts au public. Cependant ce lieu reste encore soumis à une forte pression, notamment estivale, liée à l'activité de pêche à pied.

Le Conservatoire du littoral, soutenu dans sa démarche par les Communes de Rivedoux-Plage et de Sainte-Marie-de-Ré souhaite maîtriser foncièrement l'intégralité de ce périmètre. C'est pour cette raison que les Communes de Rivedoux-Plage, de Sainte-Marie-de-Ré et le Conservatoire sollicitent l'appui de l'EPF en matière d'ingénierie foncière.

-Montant : 600 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres d'intervention :

Ce périmètre correspond au secteur « Marais du Défend » (en rouge sur la carte en annexe), d'une surface total de 19 ha sur les communes de Rivedoux et de Sainte-Marie-de-Ré.

A ce jour, 30ha, soit 250 parcelles, situées dans le périmètre mais sont d'ores et déjà maîtrisées au jour de la signature des présentes. La liste des parcelles acquises et restant à acquérir sont en annexe 4.

Il reste donc à acquérir 397 parcelles à maîtriser, représentant 8h à rivedoux-Plage (156 parcelles) et 11ha à Ste Marie de Ré (241 parcelles).

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
17-16-...
D'ACTION FONCIÈRE
POUR LA PROTECTION DU SITE DU MARAIS DU DEFEND**

ENTRE

LA COMMUNE DE RIVEDOUX-PLAGE,

LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE EN RÉ

LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Rivedoux-Plage, dont le siège est situé – 40 Avenue Gustave PERREAU- représentée par son maire, Patrice RAFFARIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré, dont le siège est situé – 32 Rue de la République - représentée par son maire, Gisèle VERGNON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **les Collectivités** » ;

d'une part,

Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, établissement public administratif sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, dont le siège est à La Corderie Royale BP 10137 17300 Rochefort représentée par, sa Directrice générale, Madame Odile GAUTHIER nommée par décret du 29 novembre 2012 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'Administration du 7 mars 2017

Ci-après dénommé « **le Conservatoire du littoral** »

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,

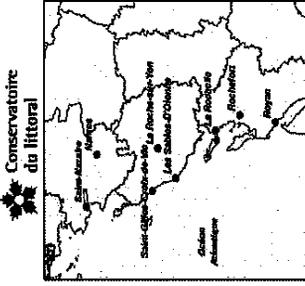
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Vu la convention cadre signée le ... entre le Conservatoire du Littoral et l'EPF Poitou-Charentes,

Identification des périmètres d'intervention

Le Defend (17-137)
Périmètre proposé pour le projet de DUP



- Légende**
- Intervention du Conservatoire du Littoral
 - Périmètre d'intervention du Conservatoire de Brest
 - Périmètre proposé pour le DUP (17-137)
 - Périmètre des communes de Rivedoux-Plage et de Sainte-Marie de Ré
 - Périmètre des communes de Rivedoux-Plage et de Sainte-Marie de Ré
 - Périmètre des communes de Rivedoux-Plage et de Sainte-Marie de Ré
 - Périmètre du Département (17-137)
 - Périmètre du Département de la Charente-Maritime



PRÉAMBULE

Le périmètre d'intervention créé par le Conservatoire du littoral sur l'île de Ré, nommé Le Défend, et sur lequel l'intervention de l'EPF est requise, s'étend sur deux communes situées à l'entrée de l'île de Ré, la commune de Rivedoux et celles de Sainte-Marie-de-Ré. Ces communes sont directement concernées par le périmètre d'intervention du Conservatoire. Elles sont donc signataires aux présentes.

La Commune de Rivedoux-Plage

La première commune est la commune de Rivedoux. Située à l'entrée de l'île de Ré, au pied du pont, la commune de Rivedoux-Plage s'étend sur 452 hectares cernés par la mer au nord, au sud et à l'est. Sa situation géographique toute particulière, première commune en arrivant du pont à proximité de la ville de La Rochelle, en fait un lieu de résidence privilégié. Sa deuxième particularité est liée à son insularité. Comme tous les territoires insulaires elle passe d'un territoire aux caractéristiques rurales en hiver, avec une population de 2 366 habitants (au 1^{er} janvier 2013), à un territoire urbain en période estivale avec près de 7 000 résidents au plus fort de la saison touristique.

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré

Riveraine de la Commune de Rivedoux, la commune de Sainte Marie de Ré est la deuxième commune sur le territoire de laquelle a été délimité le périmètre d'intervention du Défend par le Conservatoire du Littoral.

Située au Sud Est de l'île de Ré, la commune de Sainte-Marie-de-Ré s'étend sur 984 ha. Avec une population de 3 323 habitants (au 1^{er} janvier 2013), c'est la commune la plus peuplée de l'île de Ré. Comme tous les territoires insulaires elle passe d'un territoire aux caractéristiques rurales en hiver, à un territoire urbain en période estivale.

Le conservatoire du littoral

L'article L.322-1 du Code de l'environnement définit les missions du Conservatoire du littoral et sa compétence géographique. Ainsi, il peut mener sa politique foncière, non seulement dans les cantons côtiers délimités au 10 juillet 1975, mais aussi :

- Dans les communes riveraines des mers, des océans, des étangs salés ou des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha,
- Dans les communes riveraines des estuaires et des deltas, lorsque tout ou partie de leurs rives sont situées en aval de la limite de salure des eaux,
- Dans les autres communes qui participent directement aux équilibres économiques et écologiques littoraux et qui font la demande auprès du préfet, après avis de cet établissement et accord du préfet,
- Sur le domaine maritime qui lui est affecté ou confié,
- Par extension, par décret du conseil d'Etat, sur les secteurs géographiques limitrophes des cantons côtiers et des communes mentionnées ci-dessus,

La validation des périmètres d'intervention foncière s'inscrit dans le cadre de la stratégie foncière définie en 2015, identifiant les espaces naturels dont la préservation ou la restauration à long terme nécessiterait une maîtrise foncière.

L'action de préservation du littoral en Charente-Maritime repose sur la combinaison de l'importance du linéaire côtier, un morcellement foncier et un mitage des espaces naturels renforcés par une dispersion de l'habitat et d'installation de loisirs implantés de façon sauvage.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2016, vingt périmètres d'intervention foncières ont été validés en Charente-Maritime dont 4 sur l'île de Ré.

4

Pour mener à bien sa mission foncière, le Conservatoire du littoral procède, dans les périmètres ainsi validés, aux acquisitions par voie amiable ou par voie de préemption par substitution au Département, dans le cadre des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles prévues à l'article L.142-3 du Code de l'urbanisme, ou dans le cadre de zones de préemption propres à l'Établissement lorsqu'elles existent. En cas de blocage foncier et lorsque le projet le justifie, le Conservatoire peut avoir recours à l'expropriation. Il peut aussi recevoir des terrains en propriété, suite à des dons et legs. Enfin, il peut se faire affecter des emprises sur le domaine public maritime.

Le projet des communes et du Conservatoire du littoral

L'Île de Ré est caractérisée par un patrimoine remarquable et naturel très présent, qu'il convient de préserver.

Il y a quelques années l'impact lié à la fréquentation touristique importante de certaines zones de l'île de Ré a entraîné une dégradation accélérée des milieux. Aujourd'hui, l'enjeu est de contenir l'urbanisation, de préserver la diversité des paysages patrimoniaux et de résorber le mitage développé notamment par la pratique du camping sur parcelles privées. Dans sa stratégie 2015-2050, le Conservatoire souhaite constituer de véritables unités foncières cohérentes dans chacun des grands écosystèmes de l'île, tout en connectant le littoral aux terres intérieures, et assurer ainsi une complémentarité fonctionnelle terre-mer.

Le site du Marais du Défend s'étend sur Sainte-Marie-de-Ré et Rivedoux-Plage. Cet espace est composé d'une grande variété de milieux ce qui offre une richesse remarquable d'habitats et de paysages variés. En front de mer, un large cordon dunaire est présent, dune blanche qui se transforme très vite en dune grise partiellement boisée, puis en zones prairiales et humides. A l'Ouest, des vignes sont présentes.

Depuis 1982, le Conservatoire du littoral intervient sur ce site. Il a notamment acquis sur ce territoire l'ancien corps de ferme, les bassins conchylicoles, la bordure littorale et la majeure partie de la zone boisée. Actuellement, il possède environ 30 hectares.

Les communes appuient l'action du Conservatoire pour limiter les campings et caravanings illégaux et pour maîtriser aussi les cheminements des sites ouverts au public. Cependant ce lieu reste encore soumis à une forte pression, notamment estivale, liée à l'activité de pêche à pied.

Le Conservatoire du littoral, soutenu dans sa démarche par les Communes de Rivedoux-Plage et de Sainte-Marie-de-Ré souhaite maîtriser foncièrement l'intégralité de ce périmètre. C'est pour cette raison que les Communes de Rivedoux-Plage, de Sainte-Marie-de-Ré et le Conservatoire sollicitent l'appui de l'EPF en matière d'ingénierie foncière.

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

5

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 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 Plan Pluriannuel d'Investissement (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.

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

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 le Conservatoire du littoral et l'EPF ;
- ✓ définir les engagements et obligations que prennent le Conservatoire du littoral et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la

6

Convention opérationnelle EPF / Conservatoire du Littoral / Rivedoux-Plage / Ste Marie de Ré - n° C ++ - 17 -

6

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 du Conservatoire du littoral, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus au Conservatoire du littoral et le cas échéant à la Collectivité.

A ce titre, le Conservatoire du littoral 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 voie d'expropriation, amiable, préemption
- ✓ Assistance au Conservatoire du littoral dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 de la convention ;
- ✓ Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- ✓ Sécurisation des biens portés, avant remise en gestion au gestionnaire ;
- ✓ Participation aux études menées par le Conservatoire du littoral ;
- ✓ Revente des biens acquis au Conservatoire

Sur ce périmètre, l'action de préservation entreprise par le Conservatoire du littoral se heurte aujourd'hui au contexte foncier qui ne permet pas de finaliser la démarche de maîtrise foncière par voie amiable, pourtant indispensable à une gestion globale et cohérente du site, malgré un certain nombre d'acquisitions (à l'amiable et par préemption) et malgré des prospections foncières régulièrement entreprises auprès des propriétaires privés.

L'EPF engagera donc une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pouvant conduire à l'expropriation en cas d'échec du processus amiable pour les terrains se situant dans le projet de périmètre cartographié objet de la présente convention

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Le périmètre sur lequel il est demandé à l'EPF d'intervenir en ingénierie foncière correspond au périmètre d'intervention du Conservatoire du littoral tel qu'il est identifié en page 3. Ce périmètre correspond au secteur « Marais du Défend » (en rouge sur la carte en annexe), d'une surface total de 19 ha m² sur les communes de Rivedoux et de Sainte-Marie-de-Ré.

A ce jour, 30ha, soit 250 parcelles, situées dans le périmètre mais sont d'ores et déjà maîtrisées au jour de la signature des présentes. La liste des parcelles acquises et restant à acquérir sont en annexe 4.

Il reste donc à acquérir 397 parcelles à maîtriser, représentant 8h à rivedoux-Plage (156 parcelles) et 11ha à Ste Marie de Ré (241 parcelles).

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées 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**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,

L'ensemble de ces dépenses sera imputé sur le prix de revente des biens acquis ou fera l'objet d'une demande de remboursement au Conservatoire du littoral en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, le Conservatoire du littoral est tenu de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais exposés lors du portage et des études.

Les deux parties conviennent que l'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier, de préféabilité ou de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit du Conservatoire du littoral. Il en sera de même pour tout recours à un prestataire extérieur (avocat, prestataire foncier, géomètre,...).

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION ET RESILIATION

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 échue au plus tard 3 ans après sa signature.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention pourra être résiliée à la demande du Conservatoire du littoral s'il renonce à son projet. Elle pourra aussi être résiliée par l'EPF ou par le Conservatoire du Littoral en cas de non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation pourra être décidée par la directrice du Conservatoire du Littoral ou par le Bureau de l'EPF. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

L'EPF établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient (tel que défini à l'article 3). Le Conservatoire du littoral sera tenu de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF à leur prix de revient, dans l'année qui suivra la résiliation.

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

ARTICLE 5 – TRANSMISSION DE DONNEES

5.1 Documents d'urbanisme

Le Conservatoire du littoral et les communes s'engagent à transmettre à l'EPF l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique. Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF dans un format interopérable.

5.2 - Documents fonciers

Le Conservatoire du littoral transmettra sous format numérique l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : historique du dossier, historique et support des échanges amiables, transmission de titres de propriété, documents fonciers, décision du Conseil Général d'institution d'un droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles...

5.3 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

Le Conservatoire du littoral s'engage à transmettre à l'EPF tout document ayant trait aux secteurs de projets en sa possession, de préférence sous forme numérique.

ARTICLE 6 – DISPOSITIF DE SUIVI

L'EPF fera parvenir annuellement au Conservatoire du littoral un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF notifiera au Conservatoire du littoral le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF ou du Conservatoire du littoral, les parties, ainsi que tout partenaire du projet du Conservatoire du littoral,

feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis. Au moins une réunion de lancement avec l'ensemble des parties sera organisée dans les trois mois de la signature.

ARTICLE 7 – MODALITÉS D'ACQUISITIONS

Sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution au Conservatoire du littoral, soit par expropriation, soit par toute autre procédure ou moyen légal.

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, le Conservatoire du littoral et les Collectivités s'engagent à ne pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF avertira le Conservatoire du littoral sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire. L'avertissement doit prendre une forme écrite (mail ou autre) et il ne sera pas envoyé d'offre aux propriétaires ou ayant-droits sans un accord écrit du Conservatoire du littoral.

L'EPF s'engage à acquérir les biens au montant fixé par France Domaine. En l'absence d'avis, le bien sera acquis au prix maximum fixé dans le barème fixé par le Conservatoire du Littoral en fonction de termes de référence.

Le cas échéant, les collectivités et le Conservatoire du littoral s'engagent à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par les collectivités concernées 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 éventuels de préemption ou de priorité dont elles seraient titulaires dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

Le Conservatoire du littoral et les collectivités transmettront 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. L'EPF et le Conservatoire du littoral constitueront conjointement le dossier de DUP. La procédure d'expropriation sera poursuivie au nom de l'EPF avec mention, dans l'arrêté de DUP, de la finalité de rétrocession des terrains expropriés au Conservatoire du Littoral pour la mise en œuvre de ses missions telles que définies aux articles L.322-1 et suivant du code de l'environnement. En tout état de cause, il est expressément convenu que le recours à un prestataire extérieur (avocat, missions foncière, géomètre,...) devra avoir été validé dans son principe et son montant au préalable par le Conservatoire du littoral, celui-ci se gardant la possibilité de faire appel à ses propres prestataires s'il le juge préférable.

Cette possibilité ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par le Conservatoire du Littoral d'un bien compris dans ce périmètre s'il le juge utile. Dans ce cas le Conservatoire du Littoral est invité à tenir l'EPF informé de ces démarches.

ARTICLE 8 – LA GESTION DES BIENS ACQUIS ET MODALITE DE PORTAGE

Article 8.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

8.1.1 – Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF et le Conservatoire du littoral, ce dernier devient gestionnaire des biens :

- **Dès la réception d'un courrier recommandé avec accusé de réception de l'EPF confirmant au Conservatoire l'acquisition du bien.**

Celui-ci a pour objectif d'informer le Conservatoire du Littoral de l'acquisition d'un bien dans le cadre de la présente convention. Afin que le Conservatoire du Littoral, par l'intermédiaire de son gestionnaire, puisse prendre en charge la gestion du terrain, l'EPF s'engage à signer et faire parvenir ce procès-verbal dans les plus brefs délais à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

- **dès la signature de la convention de mise à disposition pour les biens bâtis.**

Le Conservatoire du littoral est expressément autorisé par les présentes à déléguer cette gestion aux collectivités locales (Communauté de Commune de l'île de Ré, communes, associations,...) par le biais de conventions.

Cette remise en gestion autorise le Conservatoire du littoral 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 global.

Le Conservatoire du littoral en charge de la gestion du bien veillera à maintenir le bien dans un semblable état du jour de son acquisition par l'EPF jusqu'au jour de sa cession au Conservatoire. La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur : la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;

Le Conservatoire du littoral sera en charge des relations avec les locataires occupants et contractualisera en son nom avec les nouveaux locataires. Comme c'est détaillé ci-dessous, il n'en percevra pas les loyers, charges et autres recettes.

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété. L'ensemble de ces sommes sera intégré au prix de revient, dont le détail sera transmis au Conservatoire lors de la cession....

8.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- **Gestion des locations et occupations**

Sauf accord contraire, le Conservatoire du littoral ou son délégataire assure directement la gestion des biens occupés avec son gestionnaire.

En revanche, par hypothèse le bien n'étant pas encore rétrocédé au Conservatoire du Littoral, les règles de la comptabilité publique lui interdisent de percevoir les loyers et charges. Toutes les recettes liées à l'occupation du bien seront en conséquence perçue par l'EPF jusqu'à la rétrocession des terrains au Conservatoire du Littoral. Elles viendront en compensation du prix de revente du bien.

Le Conservatoire du littoral sera en revanche en charge des relations avec les locataires et occupants et sera le relai technique et institutionnel de l'EPF auprès d'eux et des tiers.

- Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de l'EPF, ou demande du Conservatoire du Littoral au cas par cas, le Conservatoire du littoral se charge de la libération des biens.

Soit l'EPF soit le Conservatoire du Littoral appliqueront les dispositions en vigueur (légalles ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ils mettront 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 du Conservatoire du littoral.

En particulier, le Conservatoire du littoral et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation du projet. Le Conservatoire du littoral pourra être sollicité pour trouver des solutions de relocalisation ou de relogement si cela s'avérait obligatoire.

Si la libération des locaux est assurée par l'EPF, les indemnités d'éviction qui pourraient être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux, et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par le Conservatoire du littoral, seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

8.1.3 - Mises en locations

Il est expressément convenu que lorsque le Conservatoire du littoral a en charge la gestion des biens portés, il pourra accorder des conventions ou mises à disposition à des tiers. Il s'assurera que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise à disposition nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge du Conservatoire du littoral. Il en informera l'EPF et encaissera les revenus afférents.

Comme il a été dit ci-dessus, le Conservatoire du Littoral n'en percevra les recettes qu'à compter de son entrée en propriété.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme 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".

12

La durée d'occupation sera limitée à la durée de portage.

Dans cette hypothèse, le Conservatoire du littoral fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

8.1.4 – Sécurisation éventuelle du bien en cas de danger imminent.

En cas d'urgence, si les circonstances l'exigent, et en l'absence d'intervention du Conservatoire du Littoral malgré une mise en demeure de l'EPF restée sans réponse pendant un délai de 15 jours, l'EPF aura la possibilité de procéder à une sécurisation des biens portés. Les frais de cette sécurisation seront alors reportés sur le prix de revente du bien. Le Conservatoire du littoral pourra également proposer d'effectuer en régie les mesures proposées par l'EPF et rendue indispensables. Le cas échéant, le Conservatoire du littoral pourra également solliciter l'intervention de son délégataire pour y concourir. Il s'agit notamment :

- De la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions
- De la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail).
- De l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire
- De démolitions nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments
- De travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers

8.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Le Conservatoire du littoral, ou le délégataire éventuellement désigné par le Conservatoire du littoral, récupère la gestion des biens non bâtis à compter de la transmission du PV de mise à disposition décrit à l'article 8.1.1 ci-dessus.

Le Conservatoire du Littoral veillera alors à la surveillance et à l'entretien du bien. Notamment le Conservatoire du littoral :

- s'assurera de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifiera l'état des clôtures et les réparera le cas échéant ;
- entretiendra les espaces végétalisés : à cet égard, le Conservatoire du littoral s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ; (notamment il élaguera voire abattra les arbres présentant un danger ou empiétant sur les terrains voisins ou sur la voie publique, coupera et évacuera les arbres morts ou malades) ;
- conservera le bien en état de propreté.

8.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

Le Conservatoire du littoral ou son gestionnaire fera preuve d'une grande vigilance afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

8.1.7 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable (cf ci-dessous), les biens bâtis portés par l'EPF donneront lieu à la signature d'une convention de mise à disposition (CMD) entre l'EPF et le

13

Conservatoire du littoral. Cette convention indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date.

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. Préalablement à tous travaux, l'EPF obtiendra l'accord écrit du Conservatoire du Littoral à la fois sur l'opportunité de réaliser ces travaux et sur leur montant. En l'absence d'accord écrit, l'EPF ne pourra en demander remboursement au Conservatoire du Littoral.

Le Conservatoire du littoral s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 8.2 - Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâti ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il 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, c'est-à-dire pour tous les biens bâtis qui ne seraient pas assurés (que ce soit par le Conservatoire, son gestionnaire ou toute autre personne attributaire du bien par le Conservatoire du Littoral). **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient au Conservatoire du littoral d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, le Conservatoire du littoral pouvant être gestionnaire du bien, il informera l'EPF de toute occupation qu'il effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'il concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

Conformément à l'article 3 ci-dessus, les primes d'assurances seront remboursées par le Conservatoire du Littoral sur le prix de revente du bien dont un détail sera transmis au Conservatoire lors de la cession..

Article 8.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

Le Conservatoire du littoral 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.

L'EPF procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien conformément à l'article 8.1.4 ci-dessus. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande écrite du Conservatoire du littoral, tous travaux, et opérations foncières 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

14

remise en état des sols, de mesures de remembrement, 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.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques du délégataire.

L'EPF sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 9 – REVENTE DES BIENS ACQUIS

9.1 - Engagement de rachat des biens acquis

Le Conservatoire du littoral s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention. Le conservatoire du Littoral aura la possibilité de les racheter au fur et à mesure et à tout moment.

9.2 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Conservatoire du littoral prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouira et supportera d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions au profit du Conservatoire du littoral auront lieu par acte notarié ou éventuellement par acte administratif. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par le Conservatoire du littoral.

9.3 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts intervenus jusqu'à la date de cession. L'ensemble de ces sommes sera intégré au prix de revient dont un détail sera transmis au Conservatoire lors de la cession.

Ce prix sera détaillé dans l'acte de revente afin de différencier la valeur vénale, des coûts engendrés par le portage.

9.3.1 - Principes de calcul

Les modalités de détermination du prix de cession au Conservatoire du littoral ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 de l'EPF approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37, CA 2015-35 et CA-2016-45 des Conseils

d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014, 16 juin 2015 et 14 juin 2016 annexées aux présentes (Annexe n°).

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 de cession correspond au prix de revient comprenant :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées 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**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière (Cf article 9.4)

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la 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, étant entendu que les règles de la comptabilité publique interdisent au Conservatoire du Littoral de payer le prix comptant au jour de la signature de l'acte translatif de propriété.

9.3.2 –Dédutions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF pour la réalisation du projet

- les recettes locatives perçues par l'EPF pendant la durée de portage
- les recettes autres que locatives.

9.4 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. Etant entendu que les acquisitions opérées pour le compte du Conservatoire du Littoral sont par principe des opérations à vocation de protection de l'environnement.
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

Concernant l'assiette du taux d'actualisation : le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est calculé en appliquant le taux d'actualisation sur le prix d'acquisition (ou équivalent : indemnité principale en cas d'expropriation) augmenté des indemnités versées au propriétaire et autres exploitants ou occupants du fait de l'acquisition (notamment indemnité de emploi et d'éviction). S'agissant d'un taux annuel, ce taux est appliqué annuellement et sur le prix d'acquisition initial (sans que le montant des frais de portage des années antérieures viennent s'ajouter à l'assiette du taux), pendant le nombre d'années entières de portage calculé comme suit : année de cession - année d'acquisition - 1 ; et 0 si l'année de cession est la même que l'année d'acquisition. Le calcul des durées d'exonération est réalisé selon ce mode.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Le taux d'actualisation étant fixé unilatéralement par le Conseil d'administration, si jamais il devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par le Conservatoire du littoral, à la fin de la durée maximale de portage

prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

9.4 : Modalités de calcul du taux d'actualisation

L'opération faisant l'objet des présentes et visée à l'article 2 de la présente convention, à vocation à la protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts. Le taux d'actualisation est donc nul.

Etant précisé qu'il ne sera pas susceptible d'évoluer en fonction de la politique déterminée unilatéralement par le Conseil d'administration de l'EPF.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par le Conservatoire du littoral, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

9.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par le Conservatoire du littoral, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

En cas de rachat direct par le Conservatoire du Littoral, celui-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 60 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée.

Si le Conservatoire du Littoral 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 9.3.1 de la présente convention.

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 : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 10 - CONTENTIEUX

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

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers

Fait à, le en 5 exemplaires originaux

La Commune de
Rivedoux-Plage
représentée par son Maire,

La Commune de
Sainte-Marie-de-Ré
représentée par son Maire,

Patrice RAFFARIN

Gisèle VERGNON

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

Le Conservatoire du littoral
représenté par sa Directrice

Philippe GRALL

Odile GAUTHIER

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

Annexe n°1 : convention cadre

Annexe n°2 : délibération du conseil d'administration de l'EPF approuvant le PPI 2014-2018

Annexe n°3 : délibération du Conseil d'Administration fixant le taux d'actualisation pratiqué par l'EPF
(si le Taux d'actualisation applicables aux biens susceptibles d'être portées aux termes de la présente
convention est susceptible d'évoluer).

Annexe n°4 : liste des parcelles acquises et restant à acquérir

Annexe n°5 : formulaire d'accord du Conservatoire sur les conditions d'acquisition d'un bien

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien 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, notamment les articles 7 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Conservatoire sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 8 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées du Conservatoire du Littoral

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

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 +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	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 du Conservatoire du Littoral

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-06-07-048

B 2017-51 Avenant n°1 à la convention 79-16-011
d'action foncière pour la requalification de la Galerie
Victor-Hugo entre la commune de Niort et l'EPF (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° B-2017- 51

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor-Hugo entre la commune de Niort et l'EPF (79)

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

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

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

Vu la convention projet n°79-16-011, signée le 11 avril 2016, entre la commune de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°79-16-011 entre la commune de Niort 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 79-16-011 d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor-Hugo entre la commune de Niort et l'EPF (79)

Ce projet d'avenant concerne la convention projet n°79-16-011, entre la commune de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 11 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : requalification de la galerie Victor Hugo

-Signature initiale : 11 avril 2016

-Durée : 31 décembre 2019

-Montant maximal : 3 000 000,00 €

Le 11 avril 2016, la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le centre-ville de Niort.

Le projet porté par la Ville consiste à restructurer cette galerie et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. Le projet comprendra également des logements aux étages.

Parallèlement au travail de maîtrise foncière engagé par l'EPF, la Ville de Niort a souhaité lancer la consultation d'opérateurs afin de pouvoir échanger avec ces derniers sur la pertinence et la faisabilité économique des périmètres de projet envisagés.

Il s'avère que la question de l'acquisition complémentaire d'immeubles mitoyens de galerie est aujourd'hui posée car elle pourrait permettre, dans le cadre de l'opération, de reconfigurer profondément et avantageusement l'organisation commerciale de la rue Victor Hugo.

En outre, l'intégration de ces immeubles dans le projet pourrait aussi permettre d'augmenter le nombre de logements qui seront remis sur le marché, conformément aux objectifs de la déclaration d'utilité publique (DUP) dont bénéficie la Ville de Niort pour la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien.

Aussi, afin que l'EPF soit en capacité d'acquérir ces immeubles, si nécessaire et si l'opportunité se présente, la Ville de Niort et l'EPF sont convenus de les intégrer dans le périmètre de veille foncière.

L'objet du présent avenant est donc de modifier le plan de la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prolongation

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres : *Périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée :*

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan.

- **Projet :** Accompagnement de la requalification de la galerie Victor Hugo

Site : Ensemble d'immeubles anciens à usage mixte (commerces en rez-de-chaussée et éventuellement logements aux étages), situés rue Sainte-Marthe, rue Saint-Jean et rue Victor Hugo, en mitoyenneté de la galerie Victor Hugo.

Projet : La Commune souhaite être en capacité d'intervenir sur ces immeubles si la mobilisation de ces derniers s'avérait nécessaire ou contribuait à la réussite du projet de requalification de la galerie Victor Hugo.



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-16-011
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA GALERIE
VICTOR HUGO AU CENTRE-VILLE DE NIORT**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé place Martin Bastard - BP 516 - 79022 Niort cedex, représentée par son Maire-Adjoint, Monsieur Marc THEBAULT, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

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

d'autre part.



Commune de Niort
 Périmètre d'intervention de l'EPF -
 Galerie Victor Hugo -
 Avenant n°1

Périmètre d'intervention de l'EPF
 Périmètre de veille (916 m²)
 Périmètre de réalisation (1 221 m²)

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 avec la Commune de Niort et l'EPF
 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.

Le 11 avril 2016, la Ville de Niort et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le centre-ville de Niort.

Le projet porté par la Ville consiste à restructurer cette galerie et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. Le projet comprendra également des logements aux étages.

Parallèlement au travail de maîtrise foncière engagé par l'EPF, la Ville de Niort a souhaité lancer la consultation d'opérateurs afin de pouvoir échanger avec ces derniers sur la pertinence et la faisabilité économique des périmètres de projet envisagés.

Il s'avère que la question de l'acquisition complémentaire d'immeubles mitoyens de galerie est aujourd'hui posée car elle pourrait permettre, dans le cadre de l'opération, de reconfigurer profondément et avantageusement l'organisation commerciale de la rue Victor Hugo.

En outre, l'intégration de ces immeubles dans le projet pourrait aussi permettre d'augmenter le nombre de logements qui seront remis sur le marché, conformément aux objectifs de la déclaration d'utilité publique (DUP) dont bénéficie la Ville de Niort pour la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien.

Aussi, afin que l'EPF soit en capacité d'acquérir ces immeubles, si nécessaire et si l'opportunité se présente, la Ville de Niort et l'EPF sont convenus de les intégrer dans le périmètre de veille foncière.

L'objet du présent avenant est donc de modifier le plan de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier le périmètre de veille pour y ajouter deux parcelles. En conséquence, l'article 2.2 de la convention initiale est ainsi réécrit :

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan (page 2).

- **Projet : Accompagnement de la requalification de la galerie Victor Hugo**

Site : Ensemble d'immeubles anciens à usage mixte (commerces en rez-de-chaussée et éventuellement logements aux étages), situés rue Sainte-Marthe, rue Saint-Jean et rue Victor Hugo, en mitoyenneté de la galerie Victor Hugo.

Projet : La Commune souhaite être en capacité d'intervenir sur ces immeubles si la mobilisation de ces derniers s'avérait nécessaire ou contribuait à la réussite du projet de requalification de la galerie Victor Hugo.

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.

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 avec la Commune de Niort et l'EPF
Mai 2017

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 urbain sera délégué à l'EPF par la Communauté d'agglomération du Niortais sur ce périmètre.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort
Représentée par son Maire

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
Représentée par son Directeur général

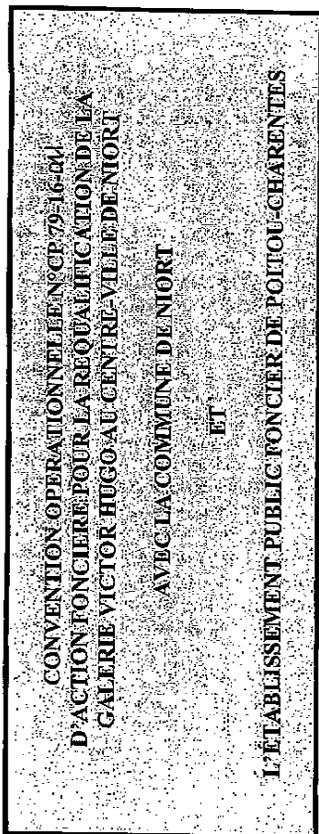
Jérôme BALOGÉ

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°CP 79-16-011 signée le 11 avril 2016

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 avec la Commune de Niort et l'EPF
Mai 2017



ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Marin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 4 avril 2016,
Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et
L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2016-... du 15 mars 2016,
Ci-après dénommé « l'EPFF » ;
d'autre part.

PRÉAMBULE

Le centre-ville de Niort bénéficie d'une zone de chalandise naturelle de plus de 230 000 habitants, ce qui lui permet d'attirer des enseignes commerciales à fort rayonnement.

Un certain nombre d'indicateurs sociodémographiques font de Niort un secteur favorable au développement commercial. Ainsi, sur la zone de chalandise, la croissance démographique est importante : sur les dix dernières années, elle est nettement supérieure à la moyenne nationale. Le taux de chômage y est, à l'inverse, nettement inférieur à la moyenne nationale. La structure de l'emploi est atypique, avec une forte proportion d'emplois métropolitains (basin d'emploi de Niort). L'indice de revenus se situe dans la moyenne, tout comme la part de CSP +. L'âge moyen de la population est supérieur à la moyenne nationale, ce qui peut indiquer un pouvoir d'achat plus important. La part de ménages propriétaires de leurs logements est également plus importante, la population semble plus sédentarisée que sur de grandes métropoles.

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

Néanmoins, comme dans beaucoup de villes, l'achât commercial se polarise en périphérie du centre historique. Pour la ville de Niort, le secteur Nord-Est (le long du boulevard Pierre Mendès-France et à Chauray) représente plus de 50 % du chiffre d'affaires des grandes et moyennes surfaces de l'agglomération. Le centre-ville ne représente quant à lui que 14 % de ce chiffre d'affaires. Ce chiffre monte cependant à 22 % si on ne prend pas en compte les activités alimentaires : le centre-ville de Niort reste donc un pôle structurant pour les activités de destination (l'équipement de la personne notamment, qui est une activité sur laquelle le centre-ville est leader).

Souhaitée de pouvoir mettre en place les conditions d'un développement commercial cohérent et protecteur des commerces de son centre-ville, la Commune de Niort, poursuit depuis quelques années, avec l'aide de l'EPFF, une politique de revalorisation des emprises commerciales en perte de vitesse. L'exemple le plus marquant concerne la galerie commerciale du Doignon, située en plein cœur de ville. L'actif coordonné de la Commune et de l'EPFF a permis une acquisition puis une cession de l'ensemble des lots de copropriétés à un opérateur privé qui a renouvelé l'immeuble pour y accueillir une grande enseigne de prêt-à-porter.

Le Projet de la Commune :

Par décision du Conseil municipal du 8 mars 2010, la Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville. Il s'agissait d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, qui pouvaient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPFF devait permettre, par ailleurs en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces et la remise sur le marché de logements, notamment aux étages.

Dans le cadre de cette convention dite « OPAH-RU - Cœur de ville » signée le 8 avril 2010 puis modifiée, par avenants les 2 mars 2012, 13 mai 2013 et 23 mars 2015, l'EPFF a acquis en juillet 2011 et mai 2012 la propriété d'un immeuble mixte commerce-logement situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, rue n° 1 pour la commercialité du centre-ville. Il s'agit de l'immeuble dit « André », qui constitue la façade sur rue de la Galerie Victor Hugo et pour lequel une démarche d'appel à projet a été engagée en mai 2013, sur la base des objectifs de la convention. Un opérateur a ainsi été retenu par la Commune sur un programme consistant en une réhabilitation du local commercial au rez-de-chaussée et des logements aux étages. La cession du foncier par l'EPFF était prévue pour le 31 décembre 2015 (sous réserve de la réalisation des conditions suspensives).

En parallèle, la Commune a initié une démarche d'échange et de concertation avec les copropriétaires de la Galerie Victor Hugo, dont la situation commerciale et patrimoniale est problématique. Auparavant lors d'une réunion en juin 2015, la démarche s'est poursuivie avec la création d'un groupe de travail constitué de copropriétaires volontaires. Réuni en septembre puis novembre 2015, le groupe de travail a pu échanger avec les élus, les services de la Commune et l'animatrice gestionnaire du centre-ville sur les modalités de requalification de ce site.

A l'appui d'études croisées (compage piétons, étude économique et commerciale sur le centre-ville de Niort, préféabilité architecturale), d'un diagnostic co-élaboré et d'une rencontre avec les exploitants (en octobre 2015), la connaissance de la situation urbaine, patrimoniale et commerciale a pu être clairement approfondie et partagée. A la suite de quoi, les orientations que le groupe de travail a collectivement définies privilégient la création d'entités commerciales de moyenne à grande surface en lieu et place de la Galerie et, potentiellement, la création de logements aux étages.

Les conditions ayant ainsi été réunies pour impulser la requalification de ce patrimoine commercial et résidentiel, la Commune a sollicité l'EPFF par courrier en date du 9 décembre 2015 afin de signer une nouvelle convention opérationnelle spécifique à la copropriété de la Galerie Victor Hugo.

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

Au vu de la configuration de cette galerie et de l'immeuble situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, interdépendants, il est apparu indispensable pour la Commune de suspendre la cession de cet immeuble pour la rapporter ultérieurement au futur appel à projet relatif à l'ensemble de la Galerie Victor Hugo.

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 et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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 contre-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.

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'incarner 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'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'EPF la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption 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
- Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.1. - Transfert des biens acquis dans le cadre de la convention d'adhésion-projet « OPAH-RU »

La présente convention emporte transfert des biens correspondant à l'immeuble dit « André » situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo acquis par l'EPF dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de ville », conformément à l'avenant n°4 signé de manière concomitante.

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1. - Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

Ce périmètre correspond à la zone en rouge sur le plan en annexe.

• **Projet : Requalification de la galerie Victor Hugo**

Site : Copropriété commerciale et résidentielle d'une quinzaine de lots constituant un passage couvert entre la rue Victor Hugo et la rue Sainte-Marthe, deux axes structurants en matière de commercialité du centre-ville de Niort. Cette galerie n'est pas au niveau de l'offre de centre-ville avec des vitrines commerciales de qualité très disparate voire vacantes. De plus, un certain nombre d'éléments structurels pénalisent la commercialité de la galerie : poteau qui entrave la principale entrée, lumière naturelle non mise en valeur, déviation et ouverture vers l'extérieur mal traitées.

Projet : La Commune souhaite trouver un opérateur susceptible de restructurer la galerie et de renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. En outre, la Commune n'exclut pas la possibilité que l'opérateur puisse également construire de nouveaux logements aux étages.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFF par la Communauté d'agglomération du Niortais sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan en annexe.

• **Projet : Accompagnement de la requalification de la galerie Victor Hugo**

Site : Ensemble d'immeubles anciens à usage mixte (commerces en rez-de-chaussée et éventuellement logements aux étages), situés rue Sainte-Marthe, rue Saint-Jean et rue Victor Hugo, en mitoyenneté de la galerie Victor Hugo.

Projet : La Commune souhaite être en capacité d'intervenir sur ces immeubles si la mobilisation de ces derniers s'avérait nécessaire ou contribuait à la réussite du projet de requalification de la galerie Victor Hugo.

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 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 urbain sera délégué à l'EPFF par la Communauté d'agglomération du Niortais sur ce périmètre.

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

Le montant des dépenses engagées par l'EPFF dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de ville » et rattachées à la présente convention s'élève à environ 450 500 euros HT.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFF 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'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

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

4.1. - Durée de la convention

La convention est émise au 31 décembre 2019. L'objectif reste que les acquisitions soient conduites dans les deux ans à compter de la signature des présentes, avec l'appui de la Collectivité.

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

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

4.3. - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant 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 présidé 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.

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 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, en cas 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 4.4.

Convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo » avec la Ville de Niort
Mars 2016

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

La Commune transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant des études dans le cadre de consultations.

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

CHAPITRE 2 - LES ETUDES

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.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a 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 PPL. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 5 - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/noiars) 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'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

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

ARTICLE 6 - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'lot, 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 phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet.

Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

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

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 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 constitution.

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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la Collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la Collectivité, sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la Collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Une convention de mise à disposition intégrera les biens concernés au fur et à mesure de leur acquisition. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la Collectivité, sauf mention contraire.

10.1 - Naissance 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 que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

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 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 et 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 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 Communauté d'agglomération du Niortais 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.

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et 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...).

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 vente, 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-telle 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 ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre. Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

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

10.2. - Assurance

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

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition à 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 dit bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectue dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquences.

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

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 déidées 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, 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'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 remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

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

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

ARTICLE 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 substituera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - les frais de fiscalité liés à la 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⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances,
 - le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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 ;
- 2% en zone AU ou NA ;
- 3% dans les autres cas.

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima :

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours ;
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture du chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la Collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoraitions 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.

Dans le cas présent, le transfert des biens depuis la convention projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RIU - Cœur de Ville » s'effectue dans les conditions exceptionnelles suivantes :

- La durée de portage est bien calculée à partir de l'acquisition du bien.
- Le calcul de l'exonération et du taux d'actualisation est effectué à partir des modalités ci-dessus, notamment celles précisées en 3.

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'attribution 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° FR75 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPUPFRP ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
 - si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé
- Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et 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.

Fait à Niort, le 1^{er} AVRIL 2016 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort
Représentée par le Maire,


Jérôme BALOGÉ

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


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/145 en date du 21/03/2016.

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Commune de Niort

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Galeries Victor Hugo



Périmètres d'intervention



— périmètre de réalisation (1 280 m²)

— périmètre de veille (770 m²)

FRANÇOIS ALL
Directeur Général

Poitiers, le

Maître Annie REITH-COUSTENOBLE
Notaire
121 rue de Montmoreau
16000 ANGOULEME

Bordereau d'envoi

N°réf. : 2017/AH/

Affaire suivie par : Arnaud HERRY

☎ 05 49 62 66 94 - ✉ arnaud.herry@epfpc.fr - 🌐 www.epfpc.fr

Objet : Vente DEBILY – EPF à Soyaux

Désignation du bordereau :

nombre :

- Procuration Directeur Général signée	1
- Acte visé	1

Observation :

Maître,

Je vous prie de trouver ci-joint l'acte visé ainsi que la procuration signée par notre Directeur Général, Monsieur GRALL pour l'acquisition du bien de Madame DEBILY sur la commune Soyaux.

Restant à votre disposition.

Cordialement,

Arnaud HERRY

Chef de projets

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine

107 Boulevard du grand cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX - Tél : 05 49 62 67 52 - Fax : 05 49 62 98 97 - contact@epfpc.fr

RCS de Poitiers- SIRET 510 194 186 00035- code APE 8413Z - Site internet : www.epfpc.fr