



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2017-156

PUBLIÉ LE 17 OCTOBRE 2017

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES LANDES 40

R75-2017-10-10-033 - Arrêté conjoint ARS/CD40 actant le renouvellement d'autorisation de l'Ehpad "du Louts" sis à Gamarde-les-Bains géré par la Communauté de Communes sise à Montfort-en-Chalosse (4 pages) Page 6

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-13-001 - Arrêté portant modification de l'adresse du site de FLOIRAC et des biologistes exerçant au sein du laboratoire multi sites dénommé : BIO LAB 33 (5 pages) Page 11

R75-2017-10-04-016 - Arrêté portant modification des biologistes exerçant au sein du laboratoire de biologie médicale EXALAB (9 pages) Page 17

DIRECTION INTERREGIONALE DES DOUANES ET DROITS INDIRECTS DE BORDEAUX

R75-2017-10-17-001 - Arrêté de subdélégation de signature du directeur interrégional des douanes de Nouvelle Aquitaine - attributions générales - (1 page) Page 27

R75-2017-10-17-002 - Arrêté de subdélégation de signature du directeur interrégional des douanes de Nouvelle Aquitaine - ordonnancement-comptabilité - (2 pages) Page 29

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-09-13-006 - Arrêté portant modification de la structure de l'EPLEFPA de THURE. (2 pages) Page 32

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-003 - B 2017-57 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre n°CCA 16-14-002 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17 pages) Page 35

R75-2017-10-04-004 - B 2017-58 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (8 pages) Page 53

R75-2017-10-04-005 - B 2017-59 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CP 17-10-006 en faveur de la création de logement dans le cadre de la tempête Xynthia entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (15 pages) Page 62

R75-2017-10-04-006 - B 2017-60 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 17-14-011 en faveur de la création de logements entre la Commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (11 pages) Page 78

R75-2017-10-04-007 - B 2017-61 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CCA 17-10-009 - Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (15 pages) Page 90

R75-2017-10-04-008 - B 2017-62 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune La Jarrie, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (12 pages) Page 106

| | |
|--|----------|
| R75-2017-10-04-009 - B 2017-63 Avenant n°3 à la convention d'adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (19 pages) | Page 119 |
| R75-2017-10-04-010 - B 2017-64 Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-13-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'aménagement du secteur de « La Ville » entre la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (12 pages) | Page 139 |
| R75-2017-10-04-011 - B 2017-65 Convention d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements, entre la Commune de Jussas, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (8 pages) | Page 152 |
| R75-2017-10-04-012 - B 2017-66 Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-16-051 d'action foncière de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Ars, Grand-Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16) (14 pages) | Page 161 |
| R75-2017-10-04-013 - B 2017-67 Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune de Lignières-Sonneville, la Communauté d'agglomération du Grand-Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16) (9 pages) | Page 176 |
| R75-2017-10-04-014 - B 2017-68 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Villejésus et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16) (8 pages) | Page 186 |
| R75-2017-10-04-015 - B 2017-69 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Ambernac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16) (8 pages) | Page 195 |
| R75-2017-10-04-017 - B 2017-70 Convention de maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logement entre la Commune de Pranzac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16) (8 pages) | Page 204 |
| R75-2017-10-04-018 - B 2017-71 Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-050 entre la Commune de Crazannes et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages) | Page 213 |
| R75-2017-10-04-019 - B 2017-72 Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-15-014 relative au à l'action foncière pour la restructuration de fonciers en centre-bourg entre la Commune de Bourgneuf, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (11 pages) | Page 226 |
| R75-2017-10-04-020 - B 2017-73 Avenant n°1 à la convention n° CP 79-16-061 d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (12 pages) | Page 238 |
| R75-2017-10-04-021 - B 2017-74 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (9 pages) | Page 251 |
| R75-2017-10-04-022 - B 2017-75 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Chef-Boutonne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (8 pages) | Page 261 |

| | |
|---|----------|
| R75-2017-10-04-023 - B 2017-76 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mauzé-sur-le-Mignon, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (7 pages) | Page 270 |
| R75-2017-10-04-024 - B 2017-77 Avenant n°2 à la convention n° CP 16-13-013 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de bus à haut niveau de services (BHNS) (12 pages) | Page 278 |
| R75-2017-10-04-025 - B 2017-78 Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de l'Arsenal entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (9 pages) | Page 291 |
| R75-2017-10-04-026 - B 2017-79 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) (11 pages) | Page 301 |
| R75-2017-10-04-027 - B 2017-80 Avenant n°2 à la convention n° CP 86-13-024 en faveur de l'aménagement « Cœur de ville » de Buxerolles entre la Ville de Buxerolles et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86) (21 pages) | Page 313 |
| R75-2017-10-04-028 - CA 2017-49 Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-16-007 relative au développement de l'offre de logements et de projets mixtes en densification urbaine entre la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (11 pages) | Page 335 |
| R75-2017-10-04-029 - CA 2017-50 Convention d'action foncière pour une opération de logements en densification sur le secteur de l'Enclouse entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPF de Nouvelle Aquitaine (17) (8 pages) | Page 347 |
| R75-2017-10-04-030 - CA 2017-51 Avenant n°1 à la convention n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Ville de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (10 pages) | Page 356 |
| R75-2017-10-04-031 - CA 2017-52 Convention visant à la reconversion de l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPF (17) (8 pages) | Page 367 |
| R75-2017-10-04-032 - CA 2017-53 Avenant n°1 à la convention n° CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la caserne Broche entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16) (17 pages) | Page 376 |
| R75-2017-10-04-033 - CA 2017-54 Convention d'action foncière pour la revitalisation de centres-bourgs et la reconversion de sites entre la Commune de Val en Vignes, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79) (11 pages) | Page 394 |
| R75-2017-10-04-034 - CA 2017-55 Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites automobiles en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) (8 pages) | Page 406 |

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-16-006 - Arrêté portant modification de la section des assurances sociales du conseil régional d'Aquitaine de l'Ordre des médecins (2 pages)

Page 415

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES
LANDES 40

R75-2017-10-10-033

Arrêté conjoint ARS/CD40 actant le renouvellement
d'autorisation de l'Ehpad "du Louts" sis à
Gamarde-les-Bains géré par la Communauté de
Communes sise à Montfort-en-Chalosse

ARRETE du 10 OCT. 2017,

actant le renouvellement d'autorisation
de l'Ehpad « du Louts »
sis à Gamarde-les-Bains
géré par la Communauté de Communes
sise à Montfort-en-Chalosse



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

Le Président du Conseil départemental
des Landes

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

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;

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

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

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

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

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

103 bis, rue Belleville – CS 91704
33063 BORDEAUX Cedex
Standard : 05.57.01.44.00
www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr

Hôtel du département
Rue Victor Hugo
40000 MONT-de-MARSAN
Standard : 05.58.05.40.40
www.landes.fr

- VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;
- VU** le Schéma landais en faveur des personnes vulnérables 2014-2020 ;
- VU** l'arrêté du 1^{er} mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;
- VU** le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;
- VU** le règlement départemental d'aide sociale adopté par délibération du 21 mars 2016 ;
- VU** la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;
- VU** l'arrêté du Conseil général des Landes du 12 février 1988 autorisant l'Association « La Tricolore » à créer un cantou de 10 places et un Logement-Foyer de 6 places pour personnes âgées à Gamarde-les-bains ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2003 autorisant l'EHPAD de Gamarde-les-bains à dispenser des soins remboursables aux assurés sociaux à hauteur de 38 places ;
- VU** l'arrêté conjoint du 29 mars 2011 de la directrice générale de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général des Landes, autorisant une extension de 19 places de l'ehpad « Du Louts » de Gamarde-les-Bains et fixant la capacité autorisée à 57 places ;
- VU** l'arrêté conjoint du 31 juillet 2013 du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général des Landes, autorisant une extension de 3 places d'accueil de jour de l'ehpad « Du Louts » de Gamarde-les-Bains et fixant la capacité autorisée à 60 places ;
- VU** l'arrêté conjoint du 10 février 2014 du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général des Landes, autorisant une extension de 1 place d'accueil de jour de l'ehpad « Du Louts » de Gamarde-les-Bains par transfert de 1 place d'accueil de jour de l'ehpad de Montfort-en-Chalosse et fixant la capacité autorisée à 61 places ;
- VU** l'arrêté d'autorisation de création d'un PASA au sein de l'ehpad « Du Louts » de Gamarde-les-Bains, faisant suite à l'avis favorable de la visite de fonctionnement effectuée le 10 novembre 2016 ;
- VU** le rapport d'évaluation externe de l'Ehpad « Du Louts » à Gamarde-les-Bains en date du 16 janvier 2015 ;
- VU** le courrier conjoint du 19 janvier 2016 de l'Agence Régionale de Santé et du Conseil Départemental des Landes, notifiant leurs observations faisant suite à l'évaluation externe de l'ehpad « Du Louts » de Gamarde-les-Bains ;
- CONSIDERANT** qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie

autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

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

SUR proposition conjointe de la directrice de la délégation départementale des Landes de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du directeur de la solidarité départementale du conseil départemental des Landes ;

ARRETEMENT

ARTICLE 1^{er} : L'autorisation de l'Ehpad « Du Louts » de Gamarde-Les-Bains géré par la Communauté des Communes de Montfort-en-Chalosse, enregistré comme suit au Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : Communauté de Communes de Montfort-en-Chalosse

N° FINESS : 40 000 414 9

N° SIREN : 244 000 741

Code statut juridique : 22 Etablissement Social Intercommunal

Adresse : 55 place Foch – BP 5 – 40380 MONTFORT-en-CHALOSSE

Entité établissement : EHPAD du Louts de Gamarde-les-Bains

N° FINESS : 40 078 568 9

Code catégorie : 500 EHPAD capacité : 61

Adresse : 533 route du Marensin – 40380 GAMARDE-les-BAINS

| Discipline | | Activité / Fonctionnement | | Clientèle | | Capacité |
|------------|---|---------------------------|------------------------------|-----------|---|----------|
| Code | Libellé | Code | Libellé | Code | Libellé | |
| 924 | Accueil pour Personnes Agées | 11 | Hébergement Complet Internat | 711 | Personnes Agées Dépendantes | 39 |
| 924 | Accueil pour Personnes Agées | 11 | Hébergement Complet Internat | 436 | Personnes Alzheimer ou maladies apparentées | 12 |
| 924 | Accueil pour Personnes Agées | 21 | Accueil de jour | 711 | Personnes Agées Dépendantes | 3 |
| 924 | Accueil pour Personnes Agées | 21 | Accueil de jour | 436 | Personnes Alzheimer ou maladies apparentées | 3 |
| 657 | Accueil temporaire pour Personnes Agées | 11 | Hébergement Complet Internat | 711 | Personnes Agées Dépendantes | 2 |
| 657 | Accueil temporaire pour Personnes Agées | 11 | Hébergement Complet Internat | 436 | Personnes Alzheimer ou maladies apparentées | 2 |
| 961 | Pôle d'Activités et de Soins Adaptés | 21 | Accueil de jour | 436 | Personnes Alzheimer ou maladies apparentées | - |

Mode de tarification : 45 ARS/PCD, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI

ARTICLE 2 : L'Ehpad est autorisé à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale pour la totalité de ses places d'hébergement permanent.

ARTICLE 3 : Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 4 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'établissement par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département des Landes.

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le 10 OCT. 2017

Directrice générale adjointe
Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Gene JUNQUA

X F . L
Le Président du Conseil Départemental
des Landes,

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-13-001

Arrêté portant modification de l'adresse du site de
FLOIRAC et des biologistes exerçant au sein du
laboratoire multi sites dénommé : BIO LAB 33

DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

Arrêté N° LA26 du 13 octobre 2017

POLE QUALITE SECURITE DES SOINS
ET DES ACCOMPAGNEMENTS

portant modification de l'adresse du site de FLOIRAC
et des biologistes exerçant au sein du laboratoire
multi sites dénommé : **BIO LAB 33**

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

- VU** le code de la santé publique et notamment le livre II de la sixième partie ;
- VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires et notamment son article 69 ;
- VU** la loi n° 2013-442 du 30 mai 2013 portant réforme de la biologie médicale ;
- 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° 2010-49 du 13 janvier 2010 relative à la biologie médicale et notamment son article 7 relatif aux dispositions transitoires et finales ;
- 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° 2016-46 du 26 janvier 2016 relatif à la biologie médicale ;
- VU** le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

- VU** la décision du 14 avril 2017 du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;
- VU** le courriel de Monsieur Philippe MARTIN en date du 4 mars 2017, informant l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine de l'inscription à l'Ordre des pharmaciens au sein de BIOLAB 33, de Madame MARCHESSEAU-MARQUAIS Muriel ;
- VU** le courriel de Monsieur Philippe MARTIN en date du 18 avril 2017, informant l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine de la radiation à l'Ordre des pharmaciens de Monsieur Jean-Paul SZOMONYAK ;
- VU** le courrier de Monsieur Yves BIANCO-BRUN du Cabinet de Ségur à Bordeaux, en date du 19 avril 2017, informant l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine des modifications suivantes :
- Madame Véronique MIOSSEC et Monsieur Simon BENZIMRA vont constituer entre eux une SPFPL sous forme de SARL, par laquelle ils envisagent d'acheter 135 actions de BIOLAB 33,
 - Madame Muriel MARCHESSEAU-MARQUAIS, Monsieur Loïc RONCIN et Monsieur Sébastien DEGRANGE vont souscrire un prêt d'actions en vue de devenir associés de BIOLAB 33.
- VU** le courriel de Monsieur Philippe MARTIN en date du 17 juin 2017, informant l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine du futur déménagement du site de FLOIRAC à compter du 12 septembre 2017 ;
- VU** le courriel de Monsieur Yves BIANCO-BRUN du Cabinet de Ségur à Bordeaux, en date du 20 septembre 2017 adressé à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, joignant le certificat de radiation à l'Ordre de Madame BOURCEREAU Sylvie ;
- VU** le courriel de Monsieur Philippe MARTIN en date du 27 septembre 2017, informant l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine de la date définitive du déménagement du site de FLOIRAC à savoir, le 12 octobre 2017 ;
- VU** le courrier en date du 6 octobre 2017 de Monsieur le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine adressé à Monsieur Jean-Michel BATS concernant la visite effectuée sur le site de FLOIRAC ;

ARRETE

Article 1 : Le laboratoire multi sites BIO LAB 33 dont le siège social est implanté 106 avenue Montaigne à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) est composé de quatorze (14) sites ouverts au public dont les adresses et les numéros FINESS sont désormais les suivants :

TERRITOIRE DE SANTE DE LA GIRONDE :

- 1/ 4 avenue de la Libération – AMBARES (33440)
Numéro FINESS ET : 33 005 315 8
- 2/ 74-76 avenue René Cassagne - CENON (33150)
Numéro FINESS ET : 33 003 236 8
- 3/ 45 avenue de l'entre deux mers - CREON (33670)
Numéro FINESS ET : 33 005 560 9

- 4/ 124 avenue du Médoc - Le Vigean - EYSINES (33320)
Numéro FINESS ET : 33 003 774 8
- 5/ **Centre commercial la Gravette - FLOIRAC (33270)**
Numéro FINESS ET : 33 003 778 9
- 6/ 87 avenue du Général de Gaulle - LA BREDE (33650)
Numéro FINESS ET : 33 003 571 8
- 7/ Park Agora bâtiment A 47 rue Lagrua – LA TESTE DE BUCH (33260)
Numéro FINESS ET : 33 005 103 8
- 8/ 1 A chemin de Bernichon Lieu-dit Lartigot - LATRESNE (33360)
Numéro FINESS ET : 33 003 260 8
- 9/ 12 avenue Pasteur - LE HAILLAN (33185)
Numéro FINESS ET : 33 003 279 8
- 10/ 47 cours du Maréchal Leclerc - LEOGNAN (33850)
Numéro FINESS ET : 33 003 575 9.
- 11/ Centre commercial Génicart - LORMONT (33310)
Numéro FINESS ET : 33 003 241 8
- 12/ 12 avenue Pierre et Marcelle Girard - MARTIGNAS SUR JALLES
(33127)
Numéro FINESS ET : 33 005 822 3
- 13/ 4 rue du Pradina - PAUILLAC (33250)
Numéro FINESS ET : 33 004 867 9
- 14/ 106 avenue Montaigne à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160)
Numéro FINESS ET : 33 003 231 9 (**établissement principal**)

Article 2 : Les biologistes médicaux exerçant au sein du laboratoire multi sites BIO LAB 33, inscrits au Répertoire Partagé des Professionnels de Santé sont désormais les suivants :

A - LES BIOLOGISTES MÉDICAUX, ASSOCIÉS PROFESSIONNELS :

- **M. BATS Jean-Michel**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550341 ;
- **Mme BEAU-GRAVIER Michèle**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549756 ;
- **M. BENZIMRA Simon**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001464469 ;
- **Mme BOURDILLEAU Stéphanie**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004152517 ;
- **M. DEGRANGE Sébastien**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001589752 ;
- **M. EESTERMANS Bernard**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550085 ;

- **M. ESCOUBAS Jean**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 1000154999 ;
- **Mme FEBRER Florence**, médecin biologiste, inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848792;
- **M. FOUGERE Vincent**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001541118 ;
- **Mme GAILLARD-KRESSMANN Françoise**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549517 ;
- **M. HESTIN Pascal**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001558138 ;
- **M. LAURENT Frédéric**, pharmacien biologiste, biologiste coresponsable, Directeur Général de la SELAS, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001586568 ;
- **M. LEFRANCOIS Géry**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551083 ;
- **M. MARCEL Guillaume**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100170199 ;
- **M. MARCEL Pierre**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549384 ;
- **Mme MARCHESSEAU-MARQUAIS Muriel**, pharmacien biologiste, inscrite à la section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549590 (*sous contrat de collaboration libérale de biologiste médicale*) ;
- **M. MARTENOT Antoine**, pharmacien biologiste, inscrit à la section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100753275 ;
- **M. MARTIN Philippe**, pharmacien biologiste, biologiste coresponsable, Président de la SELAS, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550689 ;
- **M. MAZZINI André**, médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848743 ;
- **Mme MIOSSEC Véronique**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001476455 ;
- **Mme PELLET Marie-Isabelle**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001548303 ;
- **M. PIERRE Thomas**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100008605 ;
- **M. RONCIN Loïc**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004152673 (*sous contrat de collaboration libérale de biologiste médical*) ;
- **Mme SALEY Edith**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550960 ;
- **Mme SAVARY-HAURY Nadine**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550986 ;

- **M. TESTOU Jean-Philippe**, médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848586 ;
- **M. VELEZ Laurent**, médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848966 ;

B - LES BIOLOGISTES MÉDICAUX SALARIÉS, TITULAIRES D'UN CONTRAT DE TRAVAIL A DURÉE INDETERMINÉE :

- **Mme MALAFOSSE Irène**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001464469, exerçant à temps partiel ;
- **Mme RICHARD Françoise**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001527638, exerçant à temps partiel.

Article 3 : Toute modification relative à l'organisation générale du laboratoire ainsi que toute modification apportée à sa structure juridique et financière devront faire l'objet dans le délai prévu par voie réglementaire, d'une déclaration auprès de la Direction de la Santé Publique de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine et feront l'objet d'une modification du présent arrêté.

Article 4 : Un recours hiérarchique contre cet arrêté peut être formé, dans les deux mois de sa notification, devant la ministre des solidarités et de la santé. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication du présent arrêté.

Article 5 : Cet arrêté sera notifié à :

- M. le Directeur Général de l'Agence Nationale de Sécurité du Médicament et des produits de santé,
- M. le Président de la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens,
- M. le Président du Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins de la Gironde,
- M. le Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Gironde,
- M. le Président de la SELAS BIO LAB 33,
- M. le Directeur Général du COFRAC.

Article 6 : Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 13 octobre 2017

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



La Directrice adjointe,
Responsable du pôle veille et sécurité sanitaire,

Karine Trouvain

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-016

Arrêté portant modification des biologistes exerçant au
sein du laboratoire de biologie médicale EXALAB

— **DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE**

— **Pôle qualité et sécurité des soins
et des accompagnements**

**Arrêté n° LA 21 du 4 octobre 2017
portant modification des biologistes exerçant
au sein du laboratoire de biologie médicale
EXALAB**

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

- VU** le code de la santé publique et notamment le livre II de la sixième partie ;
- VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires et notamment son article 69 ;
- VU** la loi n° 2013-442 du 30 mai 2013 portant réforme de la biologie médicale ;
- 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° 2010-49 du 13 janvier 2010 relative à la biologie médicale et notamment son article 7 relatif aux dispositions transitoires et finales ;
- 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° 2016-46 du 26 janvier 2016 relatif à la biologie médicale ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, portant nomination de 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** la décision du 14 avril 2017 du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

- VU** l'arrêté de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine n° LA14 du 17 juillet 2017 portant acquisition d'un site exploité par la société BIOSPHERE au profit de la société EXALAB
- VU** le courrier de l'Ordre National des Pharmaciens en date du 14 septembre 2017 informant l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine de la radiation du tableau de la section G de l'Ordre National des Pharmaciens de Madame Audrey BAYLE ;

ARRETE

Article 1^{er} : L'arrêté du 17 juillet 2017 portant acquisition d'un site exploité par la société BIOSPHERE au profit de la société EXALAB est modifié concernant les biologistes exerçant au sein du laboratoire de biologie médicale EXALAB ;

Article 2 : Le laboratoire multi sites est exploité par la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée (SELARL) dénommée EXALAB dont le siège social est fixé au 208 avenue Pasteur à PESSAC (33600) et enregistrée au répertoire FINESS (catégorie 611) sous le numéro 33 002 996 8 en tant qu'entité juridique.

Article 3 : Le laboratoire de biologie médicale multi sites dénommé EXALAB est composé de quarante-cinq (45) sites répartis sur trois territoires de santé, sites dont les adresses respectives avec les numéros FINESS (catégorie 611) sont les suivants :

- 44 sites ouverts au public

A - TERRITOIRE DE SANTE DE LA CHARENTE-MARITIME SUD :

- 1) 4 bis rue Jacques Beaumont à MONTENDRE (17130)
Numéro FINESS : 17 002 322 0

B - TERRITOIRE DE SANTE DE LA GIRONDE :

- 2) 7 rue Camille Jullian - angle rue Léon Blum à BASSENS (33530)
Numéro FINESS : 33 004 250 8
- 3) 60 rue Chevalier de la Barre à BEGLES (33130)
Numéro FINESS : 33 004 947 9
- 4) 145 bis avenue de la Côte d'Argent à BIGANOS (33380)
Numéro FINESS : 33 003 057 8
- 5) 118 rue de l'Hôpital à BLAYE (33390)
Numéro FINESS : 33 003 806 8
- 6) 114 avenue d'Arès à BORDEAUX (33000)
Numéro FINESS : 33 003 009 9
- 7) 14/15 place Pey Berland à BORDEAUX (33000)
Numéro FINESS : 33 003 019 8
- 8) 227 rue Mandron à BORDEAUX (33000)
Numéro FINESS : 33 004 914 9
- 9) 190 cours Saint-Louis à BORDEAUX (33000)
Numéro FINESS 33 004 928 9
- 10) 31 place de la Victoire à BORDEAUX (33000)
Numéro FINESS : 33 004 943 8

- 11) 30 place Gambetta à BORDEAUX (33000)
Numéro FINESS 33 004 773 9
- 12) 61 rue du Professeur Lannelongue à BORDEAUX (33000)
Numéro FINESS : 33 004 599 8
- 13) 57 avenue Thiers à BORDEAUX (33100)
Numéro FINESS : 33 003 820 9
- 14) 113 avenue du Général Leclerc à BORDEAUX-CAUDERAN (33200)
Numéro FINESS 33 004 919 8
- 15) 142 rue Pasteur à BORDEAUX-CAUDERAN (33200)
Numéro FINESS : 33 004 957 8
- 16) 504 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
à BORDEAUX-CAUDERAN (33200)
Numéro FINESS : 33 003 194 9
- 17) avenue Maryse Bastié à BRUGES (33520)
Numéro FINESS : 33 003 038 8
- 18) 37 avenue Charles de Gaulle à BRUGES (33520)
Numéro FINESS : 33 004 952 9
- 19) 71 avenue de la Libération à BEGUEY (33410)
Numéro FINESS : 33 004 594 9
- 20) 99 avenue Austin-Conté à CARBON-BLANC (33560)
Numéro FINESS : 33 005 174 9
- 21) 159 bis, avenue de Paris à CAVIGNAC (33620)
Numéro FINESS : 33 003 811 8
- 22) 16 avenue du Baron Haussmann à CESTAS (33610)
Numéro FINESS : 33 003 825 8
- 23) 221 cours du Général de Gaulle à GRADIGNAN (33170)
Numéro FINESS : 33 003 066 9
- 24) 2 allée Montaigne à GUJAN-MESTRAS (33470)
Numéro FINESS : 33 003 071 9
- 25) 25 route de Créon à LANGOIRAN (33550)
Numéro FINESS : 33 004 259 9
- 26) 74 cours du Général Leclerc à LANGON (33210)
Numéro FINESS : 33 004 603 8
- 27) **6 chemin de Blasignon – 33190 LA REOLE**
Numéro FINESS : 33 003 542 9
- 28) 48 avenue de la Libération à LE BOUSCAT (33110)
Numéro FINESS 33 004 924 8
- 29) 24 rue Emile Zola à LE BOUSCAT (33110)
Numéro FINESS : 33 004 245
- 30) 10 avenue du Maréchal Galliéni à MERIGNAC (33700) -
Numéro FINESS : 33 003 189 9

- 31) 1 avenue du Truc à MERIGNAC (33700)
Numéro FINESS : 33 003 028 9
- 32) centre commercial du Parc Marbotin à MERIGNAC (33700)
Numéro FINESS : 33 004 933 9
- 33) 60 allées des Tulipes à PESSAC (33600)
Numéro FINESS 33 004 778 8
- 34) 208 avenue Pasteur à PESSAC (33600)
Numéro FINESS : 33 003 000 8 (**établissement principal**)
- 35) 51 avenue du Général Leclerc à PESSAC (33600)
Numéro FINESS : 33 003 076 8
- 36) 29 route des Graves à PORTETS (33640)
Numéro FINESS : 33 004 938 8
- 37) 61 rue Dantagnan à SAINT ANDRE DE CUBZAC (33240)
Numéro FINESS : 33 003 052 9
- 38) 64 avenue des Pyrénées à VILLENAVE D'ORNON (33140)
Numéro FINESS : 33 003 199 8
- 39) 42 route de Léognan à VILLENAVE D'ORNON (33140)
Numéro FINESS : 33 003 815 9

C - TERRITOIRE DE SANTE DES LANDES

- 40) 462 avenue Alphonse Daudet à BISCAROSSE (40600)
Numéro FINESS : 40 001 150 8
- 41) 1 avenue Quirinal à MONT DE MARSAN (40000)
Numéro FINESS : 40 001 327 2
- 42) 767 avenue Maréchal Foch à MONT DE MARSAN (40000)
Numéro FINESS : 40 001 328 0
- 43) 35 Place Joseph Pancaut à MONT DE MARSAN (40000)
Numéro FINESS : 40 001 331 4
- 44) 250 rue Frédéric Joliot-Curie à SAINT-PIERRE-DU-MONT (40280)
Numéro FINESS : 40 001 332 2

- 1 site fermé au public sur le territoire de santé de la Gironde :

- 45) 75 rue de la Morandière au HAILLAN (33185)
Numéro FINESS 33 003 047 9

Article 4 : Les biologistes exerçant au sein du laboratoire multi sites EXALAB inscrits au répertoire partagé des professionnels de santé (RPPS) sont les suivants :

A- LES BIOLOGISTES MÉDICAUX, ASSOCIÉS PROFESSIONNELS :

- **Mme Corinne ACCARDI**, biologiste coresponsable, cogérante, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins des Landes sous le numéro RPPS 10003849584

- **M. Pascal BONNIN**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549442 ;
- **M. Christian BORDURE**, biologiste coresponsable, cogérant, médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003849097 ;
- **Mme Caroline BOUIN** biologiste coresponsable, cogérante, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003849154
- **Mme Françoise BOUFFANT-BRAMA**, biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550846 ;
- **M. Jean-Pierre BOUVET** biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10003463006 ;
- **M. Jean-Philippe BROCHET**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549459 ;
- **M. Paul CANTET**, biologiste coresponsable, cogérant, médecin biologiste inscrit à l'Ordre départemental des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10100433886 ;
- **M. Jérôme CHABROL** biologiste coresponsable, cogérant médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003849964 ;
- **M. Damien DANGLADE**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100696300 ;
- **Mme Valérie DARMAILLAC-MARAZANOF** biologiste coresponsable, cogérante pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10015789995 ;
- **M. Pierre DAVID**, biologiste coresponsable, cogérant, médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 100038499477 ;
- **M. Maurice DE BARRAU DE MURATEL**, biologiste coresponsable, cogérant médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003945994 ;
- **M. Richard DELPECH** biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550267 ;
- **M. Jean-François DE PERETTI** biologiste coresponsable, cogérant médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10002815412 ;
- **M. Franck DOERMANN**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 1001586295
- **M. Paul DUMAS**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549970 ;

- **M. Philippe FAURE**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001525426 ;
- **Mme Inès HAMADI** biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100103190 ;
- **Mme Hélène HAVERLAN** biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550929 ;
- **Mme Joséphine HORNYCH** biologiste coresponsable, cogérante, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003849915 ;
- **Mme Martine KANI** biologiste coresponsable, cogérante pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550945 ;
- **M. Michel KERCKHOVE** biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551406 ;
- **Mme Michèle KERCKHOVE**, biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001492874 ;
- **M. Nassim LAROUSI**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100417822 ;
- **Mme Marie-Angélique LATOURNERIE** biologiste coresponsable, cogérante pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551174 ;
- **Mme Chantal LAURENT** biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550507 ;
- **Mme Françoise LE LAN-CLAUS**, biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550853 ;
- **M. Erwan LE NAOUR**, biologiste coresponsable, cogérant médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10004027594 ;
- **Mme Magali LEON**, biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004127675 ;
- **Mme Sophie LESTHELLE** biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001588176 ;
- **M. Jean-Pierre LEVEQUE** biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549814 ;

- **M. Philippe MAREL**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001542256 ;
- **M. Olivier MARQ** biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550465 ;
- **Mme Laurence MARTIN** biologiste coresponsable, cogérante, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003849931
- **Mme Stéphanie MOREL** biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004374426 ;
- **M. Onnaly MOUSSETAFA**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549715 ;
- **M. Patrick NOURY**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551612 ;
- **M. Patrick PALACIN**, biologiste coresponsable, cogérant, médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins des Landes sous le numéro RPPS 10003580863 ;
- **Mme Catherine PAUCHET**, biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 1001492858 ;
- **Mme Anne PEDEBOSCQ**, biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001589455 ;
- **M. Jean-Marie PEREZ**, biologiste coresponsable, cogérant, médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins des Landes sous le numéro RPPS 10003984688 ;
- **Mme Marie-Laurence PONTACQ** biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551117 ;
- **M. Alain RASPAUD** biologiste coresponsable, cogérant pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10002815412 ;
- **M. François RECHENMANN**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551216 ;
- **Mme Laurence RICHARD**, biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549293 ;
- **M. David ROBERT** biologiste coresponsable, cogérant, médecin biologiste inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10002828787 ;
- **Mme Anne TAUPIN** biologiste coresponsable, cogérante, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001552966 ;

- **M. Serge TERRAL**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001557742 ;
- **Mme Delphine VIGNAUX-BORAU**D, biologiste coresponsable, cogérante, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003854483 ;
- **M. Hervé WALRYCK**, biologiste coresponsable, cogérant, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004013537 ;
- **Mme Françoise WIBART** biologiste coresponsable, cogérante, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003854378
- **Mme Sophie ZAFFREYA-FOURMAUX** biologiste coresponsable, cogérante pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551398 ;

B - LES BIOLOGISTES MÉDICAUX, NON ASSOCIÉS, SALARIÉS, TITULAIRES D'UN CONTRAT DE TRAVAIL A DURÉE INDETERMINÉE :

- **Mme Catherine BADY**, biologiste médicale, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10002764925 ;
- **M. Claude BIHOUR**, biologiste médical, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001552917 ;
- **M. Vincent CASTAIGNS**, biologiste médical, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens, sous le numéro RPPS 10100212827 ;
- **Mme Marie CHEMINADE**, biologiste médicale, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10100553360 ;
- **M. Jean-François CROCKETT**, biologiste médical, pharmacien biologiste inscrit à la section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549632 ;
- **Mme Aline DUCASTAING**, biologiste médicale, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001555159 ;
- **Mme Catherine FOURES**, biologiste médicale, médecin biologiste inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10002760345 ;
- **Mme Mahussi FOURQUET** biologiste médicale, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100184778 ;
- **M. Olivier LALANDE**, biologiste médical, pharmacien biologiste inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001585776 ;
- **Mme Sophie MAUTALEN**, biologiste médicale, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001578649 ;
- **Mme Delphine MIQUEL**, biologiste médical, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 100035700016 ;
- **Mme Sylvie PRIGENT**, biologiste médical, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004134226 ;

- **Mme Bérengère SEGONNES**, biologiste médicale, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551026 ;
- **Mme Jacqueline SOUBY** biologiste médicale, pharmacien biologiste inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001586635 ;

Article 5 : Toute modification relative à l'organisation générale du laboratoire ainsi que toute modification apportée à sa structure juridique et financière devront faire l'objet dans le délai prévu par voie réglementaire, d'une déclaration auprès de la Direction de la Santé Publique de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine et feront l'objet d'une modification du présent arrêté.

Article 6 : Un recours hiérarchique contre cet arrêté peut être formé, dans les deux mois de sa notification, devant la ministre des solidarités et de la santé. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication du présent arrêté.

Article 7 : Cet arrêté sera notifié à :

- M. le Directeur Général de l'Agence Nationale de Sécurité du Médicament et des produits de santé,
- M. le Président de la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens,
- M. le Président du Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins de la Gironde,
- M. le président du Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins des Landes,
- M. le Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Gironde,
- M. le Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Landes,
- M. Jean-Philippe BROCHET, cogérant, représentant légal de la SELARL EXALAB,
- M. le Directeur Général du COFRAC.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 4 octobre 2017

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

La Directrice adjointe,
Responsable du pôle veille et sécurité sanitaire,



Karine Trouvain

DIRECTION INTERREGIONALE DES DOUANES ET
DROITS INDIRECTS DE BORDEAUX

R75-2017-10-17-001

Arrêté de subdélégation de signature du directeur
interrégional des douanes de Nouvelle Aquitaine -
attributions générales -

ARRETE du 17 OCT. 2017

**Subdélégation de signature
du directeur interrégional des douanes de Nouvelle-Aquitaine
-attributions générales-**

Le directeur interrégional des douanes de Nouvelle-Aquitaine,

vu l'arrêté de délégation de signature de Monsieur le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la Gironde, du 16 octobre 2017, relatif à la gestion et à l'organisation courante de la direction interrégionale des douanes de Nouvelle-Aquitaine,

Arrête

ARTICLE 1 : la délégation de signature est donnée pour tout document permettant d'accomplir les actes de gestion et d'organisation courante de la direction interrégionale des douanes de Nouvelle-Aquitaine à :

- M. Nicolas MORISCO, DSD1, chef du Pôle Performance, Pilotage et Contrôle Interne
- Mme Valérie MAGGIONI, DSD2, chef du Pôle GRH
- Mme Agnès HAUG, CSC2, chef du Pôle Logistique et Informatique
- M. Alain RIVET, inspecteur régional de 2ème classe

ARTICLE 2– En cas d'absence ou d'empêchement ma suppléance sera exercée par :

- M. Nicolas MORISCO, DSD1, chef du Pôle Performance, Pilotage et Contrôle Interne

ou en cas d'empêchement du chef du Pôle PPCI par :

- Mme Valérie MAGGIONI, DSD2, chef du Pôle GRH

ou en cas d'empêchement du chef du Pôle GRH par :

- Mme Agnès HAUG, CSC2, chef du Pôle Logistique et Informatique


ou en cas d'empêchement du chef du Pôle Logistique et Informatique par :

- M. Alain RIVET, inspecteur régional de 2ème classe

ARTICLE 3 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait le 17 OCT. 2017

L'administrateur supérieur des douanes
Directeur interrégional des douanes de Nouvelle-Aquitaine



Serge PUCETTI

DIRECTION INTERREGIONALE DES DOUANES ET
DROITS INDIRECTS DE BORDEAUX

R75-2017-10-17-002

Arrêté de subdélégation de signature du directeur
interrégional des douanes de Nouvelle Aquitaine -
ordonnancement-comptabilité -



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION INTERREGIONALE
DES DOUANES DE NOUVELLE-AQUITAINE
1 quai de la douane
CS 31472
33064 BORDEAUX CEDEX

ARRETE du 17 OCT. 2017

**Subdélégation de signature du directeur interrégional des douanes
de Nouvelle-Aquitaine
- Ordonnancement secondaire-**

Le directeur interrégional des douanes de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'arrêté de délégation de signature de Monsieur le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la Gironde, du 16 octobre 2017, en matière d'ordonnancement secondaire,

Arrête

ARTICLE 1 : la délégation de signature est donnée pour tout document, en matière d'ordonnancement secondaire concernant la direction interrégionale des douanes de Nouvelle-Aquitaine, dans la limite de leurs attributions, à :

- M. Nicolas MORISCO, DSD1, chef du Pôle Performance, Pilotage et Contrôle Interne
- Mme Valérie MAGGIONI, DSD2, chef du Pôle GRH
- Mme Agnès HAUG, CSC2, chef du Pôle Logistique et Informatique
- M. Alain RIVET, inspecteur régional de 2ème classe
- M. Vincent CHAVALDREY, inspecteur régional de 2ème classe, rédacteur
- Mme Laurence CABAU, inspecteur régional de 2ème classe, rédacteur
- Mme Aurélie VAN PETEGHEM, inspecteur, rédacteur
- Mme Marie-Paule BRUCHOU, contrôleur principal, rédacteur
- Mme Cécile RIVIERRE, contrôleur 1ère classe, rédacteur
- Mme Laure OUKACI, contrôleur 1ère classe, rédacteur

La signature de ces agents est accréditée auprès du Directeur Régional des Finances Publiques de la région Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 2 – En cas d'absence ou d'empêchement ma suppléance sera exercée par :

– M. Nicolas MORISCO, DSD1, chef du Pôle Performance, Pilotage et Contrôle Interne

ou en cas d'empêchement du chef du Pôle PPCI par :

– Mme Valérie MAGGIONI, DSD2, chef du Pôle GRH

ou en cas d'empêchement du chef du Pôle GRH par :

– Mme Agnès HAUG, CSC2, chef du Pôle Logistique et Informatique

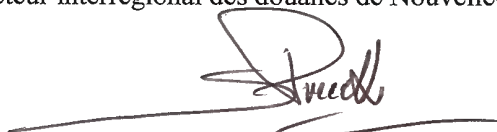
ou en cas d'empêchement du chef du Pôle Logistique et Informatique par :

– M. Alain RIVET, inspecteur régional de 2ème classe

ARTICLE 3 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait le **17 OCT. 2017**

L'administrateur supérieur des douanes
Directeur interrégional des douanes de Nouvelle-Aquitaine



Serge PUCCETTI

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-09-13-006

Arrêté portant modification de la structure de l'EPLEFPA
de THURE.

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

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

Arrêté
portant modification de la structure de l'EPLEFPA de THURE

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

Vu le Code l'Éducation et notamment l'article L421-1 ;

Vu le Code Rural et notamment ses articles L811-8 et R811-25 ;

Vu la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'État, modifiée et complétée par la loi n°85-097 du 25 janvier 1985 ;

Vu le décret n°2001-47 du 16 janvier 2001 relatif à l'organisation administrative et financière des établissements publics locaux d'enseignement et de formation professionnelle agricole et modifiant le livre VIII du Code Rural ;

Vu l'instruction technique 2015-280 M99 du 24 mars 2015, relative au cadre budgétaire et comptable des établissements publics locaux d'enseignement et de formation professionnelle agricoles (EPLEFPA) ;

Vu la délibération 2014-01-02 du Conseil d'Administration de l'EPLEFPA de Thuré (86) du 14 avril 2014 portant création d'un centre de formation professionnelle et de promotion agricoles ;

Sur proposition du Directeur Général de l'Enseignement et de la Recherche.

A R R Ê T E

Article 1^{er}

L'arrêté n°317 du 15 novembre 2001 portant création de l'EPLEFPA « Danielle Mathiron » de Thuré, article 1er, est modifié comme suit :

« L'établissement public local d'enseignement et de formation professionnelle agricoles (EPLEFPA) « Danielle Mathiron » de Thuré est composé, à compter du 1^{er} janvier 2018, des centres constitutifs suivants :

- le lycée professionnel agricole (LPA) de Thuré

- l'exploitation agricole de Thuré
- le centre de formation professionnelle et de promotion agricoles (CFPPA) de Thuré. »

Article 2

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation, l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine ainsi qu'à celui de la préfecture du département concerné.

Bordeaux, le

13 SEP. 2017

Préfet de région



Pierre DARTOUT

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-003

B 2017-57 Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre n°CCA 16-14-002 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-57

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre n°CCA 16-14-002 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

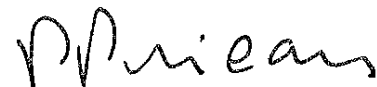
Vu la convention opérationnelle n°CAA 16-14-018 signée le 14 novembre 2014 entre la Commune de la Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Ainsi que, l'avenant n°1 signé le 28 octobre 2015 et l'avenant n°2 signé le 15 juin 2017.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n°CAA 16-14-018 entre la Commune de la Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16).

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

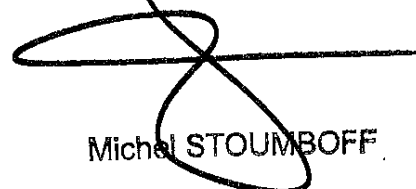
Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le **04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre n°CCA 16-14-002 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CCA 16-14-018 entre la Commune de la Couronne, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 14 novembre 2014 dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logements

-Signature initiale : 14 novembre 2014

-Durée : 5 ans

-Montant maximal : 900 000€

Dans le cadre de son projet de requalification du centre-bourg la Commune de La Couronne a conclu avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF une convention opérationnelle signée le 14 novembre 2014 (annexé n°1). Après avoir réalisé une étude de gisement foncier, la présente convention a fait l'objet d'un premier avenant (annexe n°2) permettant d'élargir le périmètre d'étude autour du centre-ville, ainsi que d'inscrire un périmètre de veille autour du quartier de l'Etang des moines et sur l'îlot urbain de la gare. Par ailleurs, un périmètre de réalisation a été inscrit sur deux sites : des propriétés dégradées situées rue de la Libération et un ancien garage rue de Quiers. Le montant de la convention avait été également porté à 900 000 euros et la durée du portage à 6 ans.

Suite aux réflexions avancées sur les différents projets, la convention a fait l'objet d'un avenant n°2 (annexe n°3) signée le 15 juin 2017 afin d'inscrire l'îlot de la gare en périmètre de réalisation et d'étendre ce périmètre sur sa partie Sud. En outre, dans le cadre de ce second avenant, plusieurs emprises foncières identifiées par la commune autour du quartier de l'Etang des moines ont été inscrites en périmètre de veille foncière.

L'îlot de la gare présente une localisation stratégique à l'échelle du centre-ville à proximité immédiate de la gare, d'un futur arrêt du BHNS, d'équipements (EHPAD, du centre socioculturel et social) et des activités commerciales du centre-ville. A ce titre, des négociations actives sont actuellement menées et le projet a fait l'objet d'études réalisées par le CAUE et l'OPH. Ces études ont permis d'identifier plus précisément les emprises nécessaires à maîtriser pour la réalisation de cette opération de logements sur ce secteur.

En complément, cet îlot fait actuellement l'objet d'une étude de préfaisabilité mandatée par l'EPF afin de mettre l'accent sur la programmation de logements à développer et sur la faisabilité financière d'une opération de logements sur cet îlot.

Ainsi, au regard des études réalisées et des opportunités foncières existantes, il a été convenu d'étendre l'actuel périmètre de réalisation sur la partie Sud de l'îlot de la gare en intégrant ainsi plusieurs parcelles dont certaines sont déjà maîtrisées par la commune aujourd'hui.

Par ailleurs, suite aux réflexions engagées par la Commune avec l'arrivée de la ligne BHNS au niveau de la gare communale, il a également été convenu d'inscrire dans le cadre de ce troisième avenant un périmètre de veille foncière sur des emprises localisées sur l'esplanade de la gare. La maîtrise foncière de ces propriétés permettrait en effet de répondre aux besoins en stationnement au niveau de la gare ainsi qu'au réaménagement de l'esplanade de la gare.

De même, suite aux réflexions actuellement menées dans le cadre du projet ANRU, il paraît opportun d'étendre l'actuel périmètre de veille intégrant le centre commercial situé au cœur du quartier de l'Etang des Moines.

Enfin, suite à la conclusion de la convention opérationnelle n°16-16-062 relative à la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF, il convient de retirer dans le cadre du présent avenant deux secteurs inscrits en périmètre de veille foncière dans la mesure où ceux-ci font partie intégrantes du périmètre de veille foncière inscrit dans la convention opérationnelle n°16-16-062 relative à la reconversion d'une friche industrielle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 dans le cadre d'un troisième avenant à la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification du périmètre d'intervention

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Périmètre de veille :

Projet 1 : Opérations de densification et de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines

La collectivité aimerait engager des opérations de densification ou de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines afin de favoriser l'intégration ce quartier à la ville et d'y développer de la mixité sociale.

Projet 2 : Opération en renouvellement urbain au niveau d'un centre commercial

La commune souhaite rester en veille sur ce centre commercial en déshérence présentant des enjeux forts en renouvellement urbain au regard notamment de sa localisation en cœur de ville. Suite aux réflexions actuellement menées dans le cadre du projet ANRU, il paraît opportun d'intégrer la parcelle BR 701 dans ce périmètre de veille.

Projet 3 : Opération de restructuration d'un îlot urbain pour l'aménagement de l'esplanade de la gare

Un périmètre de veille est défini sur les emprises foncières situées au niveau de l'esplanade de la gare de La Couronne. En effet, cette emprise a été identifiée par la commune dans le cadre de l'aménagement du BHNS sur la commune et plus particulièrement au niveau de cette gare. L'arrivée de cette infrastructure nécessite en effet un réaménagement total de l'esplanade de la gare (construction de la passerelle SNCF, développement d'une offre en stationnement...).

Périmètre de réalisation :

Projet 1 : Opérations de réinvestissement de propriétés localisées rue de la libération

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, plusieurs petits ensembles situés en centre bourg ont été identifiés en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit de biens bâtis vacants et dégradés. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

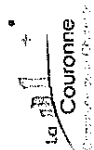
Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien garage établi en cœur de ville – Rue de Quiers – Référence cadastrale BR n°48

Sur cet ancien garage doté d'une localisation intéressante à l'échelle de la ville de La Couronne, la commune souhaiterait engager une opération d'habitat en renouvellement urbain.

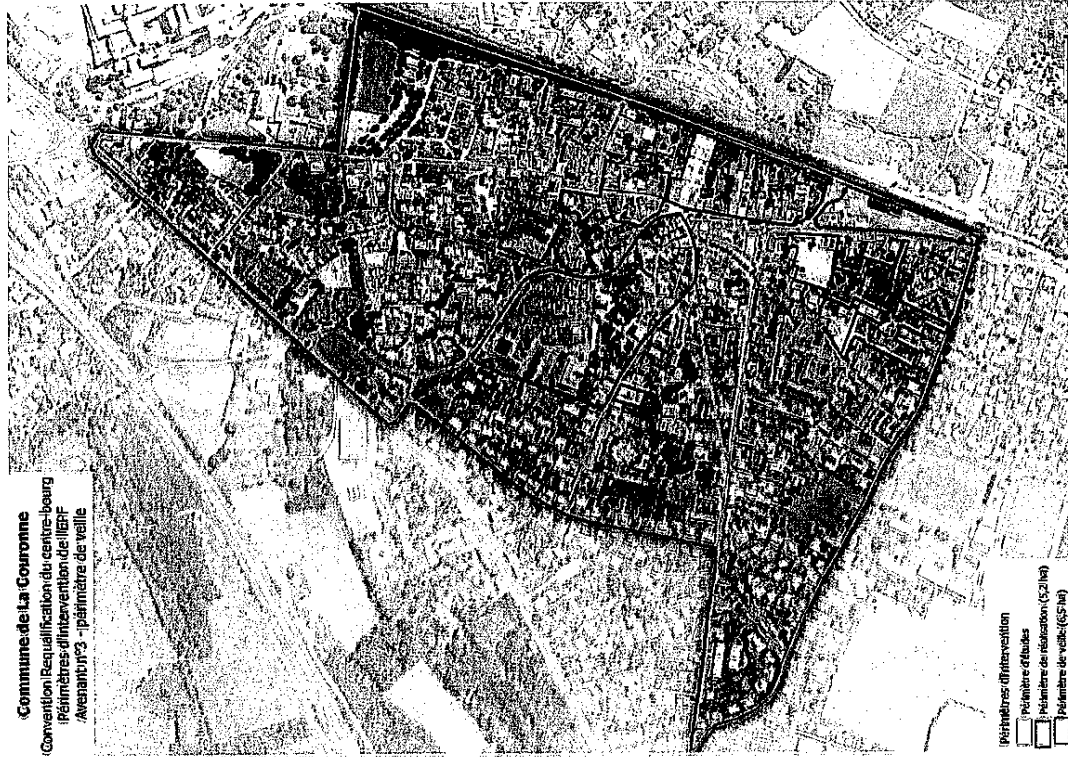
Projet 3 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'un îlot urbain localisée en face de la gare

Référence cadastrale : BP n° 110 – 789 – 744 – 745 - 742 – 115 – 294 – 119 – 714- 715- 717 – 716 – 719- 541 – 545 – 546 – 544 – 549 – 548 – 656 – 145 – 411 – 668 – 669 – 140 – 143 – 651- 650

Dans le cadre du projet en renouvellement urbain au niveau de l'îlot de la gare, suite aux études réalisées par le CAUE et l'OPH et dans la continuité des négociations menées par l'EPF sur plusieurs propriétés, il convient d'étendre le périmètre sur les emprises situées au sud de l'îlot dont certaines sont déjà maîtrisées par la commune aujourd'hui.



Identification des périmètres d'intervention



**AVENANT N°3 À LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET HABITAT N° CCA
16-14-018**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND ANGOULEME**

ET

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

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16400 La COURONNE – représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Commune » ;

D'autre part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date,
Ci-après dénommée « Grand Angoulême » ;

d'autre 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,
Ci-après dénommée « l'EPF » ;

PRÉAMBULE

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

Dans le cadre de son projet de requalification du centre-bourg la Commune de La Couronne a conclu avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF une convention opérationnelle signée le 14 novembre 2014 (annexe n°1). Après avoir réalisé une étude de gisement foncier, la présente convention a fait l'objet d'un premier avenant (annexe n°2) permettant d'élargir le périmètre d'étude autour du centre-ville, ainsi que d'inscrire un périmètre de veille autour du quartier de l'Etiang des Moines et sur l'îlot urbain de la gare. Par ailleurs, un périmètre de réalisation a été inscrit sur deux sites : des propriétés dégradées situées rue de la Libération et un ancien garage rue de Quiers. Le montant de la convention avait été également porté à 900 000 euros et la durée du portage à 6 ans.

Suite aux réflexions avancées sur les différents projets, la convention a fait l'objet d'un avenant n°2 (annexe n°3) signée le 15 juin 2017 afin d'inscrire l'îlot de la gare en périmètre de réalisation et d'étendre ce périmètre sur sa partie Sud. En outre, dans le cadre de ce second avenant, plusieurs emprises foncières identifiées par la commune autour du quartier de l'Etiang des Moines ont été inscrites en périmètre de veille foncière.

L'îlot de la gare présente une localisation stratégique à l'échelle du centre-ville à proximité immédiate de la gare, d'un futur arrêt du BHNS, d'équipements (EHPAD, du centre socioculturel et social) et des activités commerciales du centre-ville. A ce titre, des négociations actives sont actuellement menées et le projet a fait l'objet d'études réalisées par le CAUE et l'OPH. Ces études ont permis d'identifier plus précisément les emprises nécessaires à maîtriser pour la réalisation de cette opération de logements sur ce secteur.

En complément, cet îlot fait actuellement l'objet d'une étude de préfaisabilité mandatée par l'EPF afin de mettre l'accent sur la programmation de logements à développer et sur la faisabilité financière d'une opération de logements sur cet îlot.

Ainsi, au regard des études réalisées et des opportunités foncières existantes, il a été convenu d'étendre l'actuel périmètre de réalisation sur la partie Sud de l'îlot de la gare en intégrant ainsi plusieurs parcelles dont certaines sont déjà maîtrisées par la commune aujourd'hui.

Par ailleurs, suite aux réflexions engagées par la Commune avec l'arrivée de la ligne BHNS au niveau de la gare communale, il a également été convenu d'inscrire dans le cadre de ce troisième avenant un périmètre de veille foncière sur des emprises localisées sur l'esplanade de la gare. La maîtrise foncière de ces propriétés permettrait en effet de répondre aux besoins en stationnement au niveau de la gare ainsi qu'au réaménagement de l'esplanade de la gare.

Suite aux réflexions actuellement menées dans le cadre du projet ANRU, il paraît opportun d'étendre l'actuel périmètre de veille intégrant le centre commercial situé au cœur du quartier de l'Etiang des Moines.

Enfin, suite à la conclusion de la convention opérationnelle n°16-16-062 relative à la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF, il convient de retirer dans le cadre du présent avenant deux secteurs inscrits en périmètre de veille foncière dans la mesure où ceux-ci font partie intégrantes du

périmètre de veille foncière inscrit dans la convention opérationnelle n°16-16-062 relative à la reconversion d'une friche industrielle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 dans le cadre d'un troisième avenant à la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 2 - Le périmètre d'intervention est modifié comme suit :

2.2 Un périmètre de veille sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur « vert » (carte annexe)

Projet 1 : Opérations de densification et de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etiang des Moines

La collectivité aimerait engager des opérations de densification ou de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etiang des Moines afin de favoriser l'intégration ce quartier à la ville et d'y développer de la mixité sociale.

Projet 2 : Opération en renouvellement urbain au niveau d'un centre commercial

La commune souhaite rester en veille sur ce centre commercial en déshérence présentant des enjeux forts en renouvellement urbain au regard notamment de sa localisation en cœur de ville. Suite aux réflexions actuellement menées dans le cadre du projet ANRU, il paraît opportun d'intégrer la parcelle BR 701 dans ce périmètre de veille.

Projet 3 : Opération de restructuration d'un îlot urbain pour l'aménagement de l'esplanade de la gare

Un périmètre de veille est défini sur les emprises foncières situées au niveau de l'esplanade de la gare de La Couronne. En effet, cette emprise a été identifiée par la commune dans le cadre de l'aménagement du BHNS sur la commune et plus particulièrement au niveau de cette gare. L'arrivée de cette infrastructure nécessite en effet un réaménagement total de l'esplanade de la gare (construction de la passerelle SNCF, développement d'une offre en stationnement...).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des foncières identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Projet 1 : Opérations de réinvestissement de propriétés localisées rue de la libération

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, plusieurs petits ensembles situés en centre bourg ont été identifiés en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit de biens bâtis

vacants et dégradés. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien garage établi en cœur de ville – Rue de Quiers – Référence cadastrale BR n°48

Sur cet ancien garage doté d'une localisation intéressante à l'échelle de la ville de La Couronne, la commune souhaiterait engager une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Projet 3 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'un îlot urbain localisée en face de la gare

Référence cadastrale : BP n° 110 – 789 – 744 – 745 – 742 – 115 – 294 – 119 – 714 – 715 – 717 – 716 – 719 – 541 – 545 – 546 – 544 – 549 – 548 – 656 – 145 – 411 – 668 – 140 – 143 – 651 – 650

Dans le cadre du projet en renouvellement urbain au niveau de l'îlot de la gare, suite aux études réalisées par le CAUE et l'OPFH et dans la continuité des négociations menées par l'EPF sur plusieurs propriétés, il convient d'étendre le périmètre sur les emprises situées au sud de l'îlot dont certaines sont déjà maîtrisées par la commune aujourd'hui.

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

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

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de la Couronne
Représentée par son Maire,

Jean-François DAURE

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

Philippe GRALL

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

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

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018

Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-14-018

Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-14-018



Commune de La Couronne
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 "revitalisation du centre bourg"
 - Avenant n°2 -

Périmètre d'intervention (4,5 ha)
 Périmètre de réalisation (8 ha)
 Périmètre d'études (65 ha)

Annexe n°2 à la convention d'adhésion projet HABITAT n°CCA 16-14-018
 27 Septembre 2016

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 16-14-018.
 Avis préalable émis par le Commissaire Général à l'Équipement, à l'Énergie et à l'Énergie
 n° 2016/923 du 27 septembre 2016

Jean François BAURE

S. Baure
 Le Maire

Représenté par son Président
 La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême

Philippe CHAILL
 Directeur Général
 L'Établissement Public Foncier
 représenté par son Directeur Général

Jean François BAURE
 Représenté par son Maire
 La Commune de La Couronne

Fait à Paris, le 15 juillet 2016 en 4 exemplaires originaux



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET HABITAT N°CCA 16-14-018 RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002 ENTRE LA COMMUNE DE LA COURONNE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME ET LE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POTOU-CHARENTAIS

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à Mâtis - Place de l'Hôtel de Ville, 16100 LA COURONNE - représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURE, assisté à l'acte des présentes par son adjoint, Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du conseil municipal en date du 24 juin 2015.

Le Comité d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé - 25 boulevard Bisson - 16123 ANGOULEME CEDEX - représentée par son Vice-Président, Monsieur Jacques FRAYSSE, Bp 16011 POTIEUX Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2011 et agrément en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2015-49 en date du 16 juin 2015.

Le Département Public Foncier de Potou-Charentais, 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 70121 - 86011 POTIEUX Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du conseil municipal en date du 25 juin 2015.

PREAMBULE

Dans le cadre du projet de réhabilitation de cent-cinquante logements sociaux pour l'évolution de la commune de La Couronne, l'Etat a financé la construction de cent-cinquante logements sociaux pour l'évolution de la commune de La Couronne, l'Etat a financé la construction de cent-cinquante logements sociaux pour l'évolution de la commune de La Couronne...

ARTICLE 2. - MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, conformément à ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

ARTICLE 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AUTRE DE LA CONVENTION

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

ARTICLE 4. - PRISE DE LA CONVENTION

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce qui est prévu à l'article 1er de la loi n° 2000-497 du 18 mai 2000 relative à la délimitation des zones d'habitat à caractère social...

Commune de La Couronne
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
 périmètre d'études
 périmètre de veille (6,1 ha)
 périmètre de réalisation (3,3 ha)

Philippe GRALL
Directeur Général



06

Annexes n°3 à la convention cadre n°CCA 16-14-018 relative à la convention n°CCA 16-14-002 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable favorable du Compteur Général Economique et Financier, Monsieur Robert BLAISON
 n° 201378 du 16 juin 2015.
 Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17-11-004.
 Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention

Jacques PÉRYN



La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
 Représentée par son Président
 Pierre Le Prévost
 Par délégation
 Le Vice-président

La commune s'engage à financer le projet de loi de finances n°1000...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

CHAPITRE 2 - LES ETUDES (REPRESENTATION FONCIERE)

Les études sont destinées à définir les modalités de réalisation du projet...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

Le comité de pilotage est composé de représentants de la commune...

Le comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement des études...

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'élaboration de la stratégie foncière. Elle permet d'identifier les problèmes fonciers présents, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est réalisée à l'aide de documents existants, de données géographiques, de données statistiques et de données de terrain. Elle est réalisée en concertation avec les acteurs du territoire et les habitants.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE CASSEMENT FONCIER

Une présentation et une validation de cette étude aident à la mise en œuvre de la stratégie foncière. Cette étude de cassement foncier est réalisée en concertation avec les acteurs du territoire et les habitants. Elle permet d'identifier les problèmes fonciers présents, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est réalisée à l'aide de documents existants, de données géographiques, de données statistiques et de données de terrain. Elle est réalisée en concertation avec les acteurs du territoire et les habitants.

ARTICLE 7. - LES BESOINS FONCIERS PRÉALABLES À L'OPÉRATION

Cette étude de cassement foncier est réalisée en concertation avec les acteurs du territoire et les habitants. Elle permet d'identifier les problèmes fonciers présents, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est réalisée à l'aide de documents existants, de données géographiques, de données statistiques et de données de terrain. Elle est réalisée en concertation avec les acteurs du territoire et les habitants.

ARTICLE 9. - LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF assure la gestion des biens occupés, L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférents au bien. Il assure les relations avec les locataires et les occupants. 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 afférents au bien. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

ARTICLE 10. - LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

La Commune transmet l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision, décision déléguée, décision de préemption, décision de préemption, décision de préemption. L'EPF est responsable de la mise en œuvre de la mission de l'EPF. L'EPF est responsable de la mise en œuvre de la mission de l'EPF.

ARTICLE 11. - LES BIENS LIBRES DE TOUTE OCCUPATION

L'EPF pour assurer la mise en œuvre de la mission de l'EPF, il devra assurer l'assurance de la mise en œuvre de la mission de l'EPF. L'EPF pour assurer la mise en œuvre de la mission de l'EPF, il devra assurer l'assurance de la mise en œuvre de la mission de l'EPF.

ARTICLE 12. - LES BIENS LIBRES DE TOUTE OCCUPATION

L'EPF pour assurer la mise en œuvre de la mission de l'EPF, il devra assurer l'assurance de la mise en œuvre de la mission de l'EPF. L'EPF pour assurer la mise en œuvre de la mission de l'EPF, il devra assurer l'assurance de la mise en œuvre de la mission de l'EPF.

12.2 Modalités de calcul du taux d'agglomération

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'acquisition foncière est différentiel 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 zones CA.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, rurales ou espaces verts :
 - montaire 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 communes ou zones de désertification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le rattachement de friches localement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la Communauté qui déclare les principaux directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les communes de moins de 3 500 habitants déclinent les principes directeurs de l'EPF bénéficiant d'une exonération de ce taux pour les zones de désertification urbaine ou en cours de boug.

La Commune et l'EPF opérateurs respectivement, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris lors de la mise en œuvre précisée dans le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Commune ou l'EPF opérateurs dédommagement l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la mise en œuvre de la dévalorisation de portage d'un dispositif de rénovation foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

CHAPITRE 4 - LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

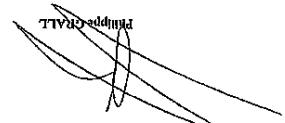
ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CÉSSION

La Commune se réserve 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 Communes, départements, régions et établissements publics locaux ou 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 notariés. Le taux de référence pour le versement des intérêts notariés correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts notariés ont commencé à courir, majoré de sept points.

13
18 57 16 JFD

Philippe CRALL
 Directeur
 des Services
 de l'Urbanisme
 et de l'Équipement
 de la Commune
 de La Couronne



Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/59 en date du 23 septembre 2014.

Avenant n°1 : Convention cadre

Avenant n°2 : Plans et délimitation cadastrale des différents périmètres d'intervention

18 57 16 JFD

La Commune
 de La Couronne
 représentée par son Maire
 Jean-François DAURE

La Communauté d'agglomération
 Grand Angoulême
 représentée par son Vice-Président
 Jacques PERSYN

18 57 16 JFD
 Document 2014
 Convention adhésion projet EPF - La Couronne n°CCA 16-14-018

Fait à La Couronne, le 14 NOV 2014, en 4 exemplaires originaux

ARTICLE 15. - CONTENU
 À l'occasion de toute consultation 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.

ARTICLE 14. - RÉSTITUTION DE LA CONVENTION
 La Commune ou le porteur de la demande de l'une ou l'autre des parties à la Convention renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.
 Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de restitution, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'attribution d'un procès-verbal, indiquant notamment le détail dans lequel l'EPF doit remettre à la Communauté 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 précitées à l'article 13.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de restitution acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. - CONTENU
 À l'occasion de toute consultation 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.

12.2 Modalités de calcul du taux d'agglomération
 Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'acquisition foncière est différentiel suivant les secteurs d'intervention :

Communauté d'agglomération de GrandAngoulême – La Couronne



JFD SF PG.



SF PG JFD

Communauté d'agglomération de GrandAngoulême – La Couronne

Convention adhésion-projet

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-004

B 2017-58 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 58

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

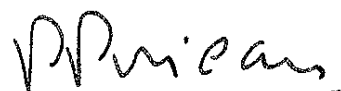
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPF de Nouvelle Aquitaine.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

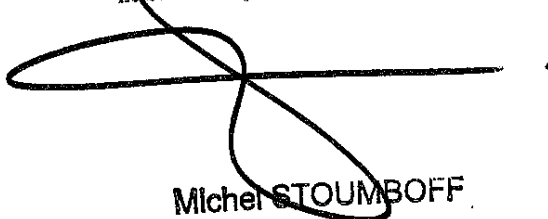
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg, logements

Commune de 2122 habitants au 1er janvier 2014, Andilly-Les-Marais est une commune appartenant à la partie occidentale du marais Poitevin située dans le nord-ouest de la Charente-Maritime. Plus précisément, Andilly-les-Marais est localisée entre Marans, son chef-lieu de canton située à moins de 10 km au Nord, et La Rochelle, préfecture du département située à 17 km au Sud-ouest.

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs. A ce titre, la commune d'Andilly-Les-Marais et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la commune, à des habitations vacantes, en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Il s'agit, en résumé, par la présente convention de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent.

-Montant : 700 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études :

Ce périmètre correspond à l'emprise en jaune sur la carte.

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

Périmètre de veille : Sans objet.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Projet 1 :

Le site de projet situé au croisement de la Place de l’Eglise et de la Rue de la Paix représente une surface de 1063m² et correspond à quatre parcelles cadastrales : les parcelles AA 77 et 86 (bâties) et les parcelles AA 78 et 186 (non bâties).

Cette emprise, malgré sa localisation stratégique en centre-bourg, ne constitue pas un pôle dynamique à l’échelle de la commune. Elle se compose en grande partie de locaux vacants.

La volonté de la municipalité est de remédier à cette vacance en développant une offre de logements de qualité ainsi qu’une offre nouvelle de commerces. La commune ambitionne, ce faisant, la redynamisation du centre-bourg. En effet, Andilly-Les-Marais veut tirer profit de l’afflux de nouveaux habitants pour développer le commerce de proximité pour une clientèle diversifiée allant de jeunes primo-accédants à des personnes âgées.

Projet 2 :

Le site de projet situé Rue du Cimetière représente une surface de 4559m² et correspond à trois parcelles cadastrales : les parcelles AA 62, AA 63 et AA 185 qui sont toutes non bâties.

Cette emprise est une vaste dent creuse qui pourra permettre à la Commune de densifier son centre-bourg et mettre en valeur le parvis de l’église aujourd’hui peu visible. Ce foncier fait d’ailleurs l’objet d’un emplacement réservé pour un projet mixte.

La commune a pour but d’y faire émerger un projet composé de logements et d’équipements publics. Une part de logements sociaux sera envisagée si c’est possible. Par ailleurs, la commune agit ici dans la continuité de la réalisation d’équipements publics dans un bâtiment voisin en réhabilitation. Ces équipements publics, une fois la réhabilitation terminée, se composeront d’une bibliothèque et d’une maison des jeunes. Un autre objectif de la commune est de relier ces équipements publics au projet Rue du Cimetière par une voie douce. Le pivot de ce lien étant le parvis de l’église.

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-17-...
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS EN DENSIFICATION ET EN
RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE D'ANDILLY-LES-MARAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Andilly-Les-Marais, dont le siège est situé maîné d'Andilly-Les-Marais, 30 Rue de la Paix 17230 ANDILLY-LES-MARAIS représentée par son maire, Monsieur Sylvain Fagot, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ...
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

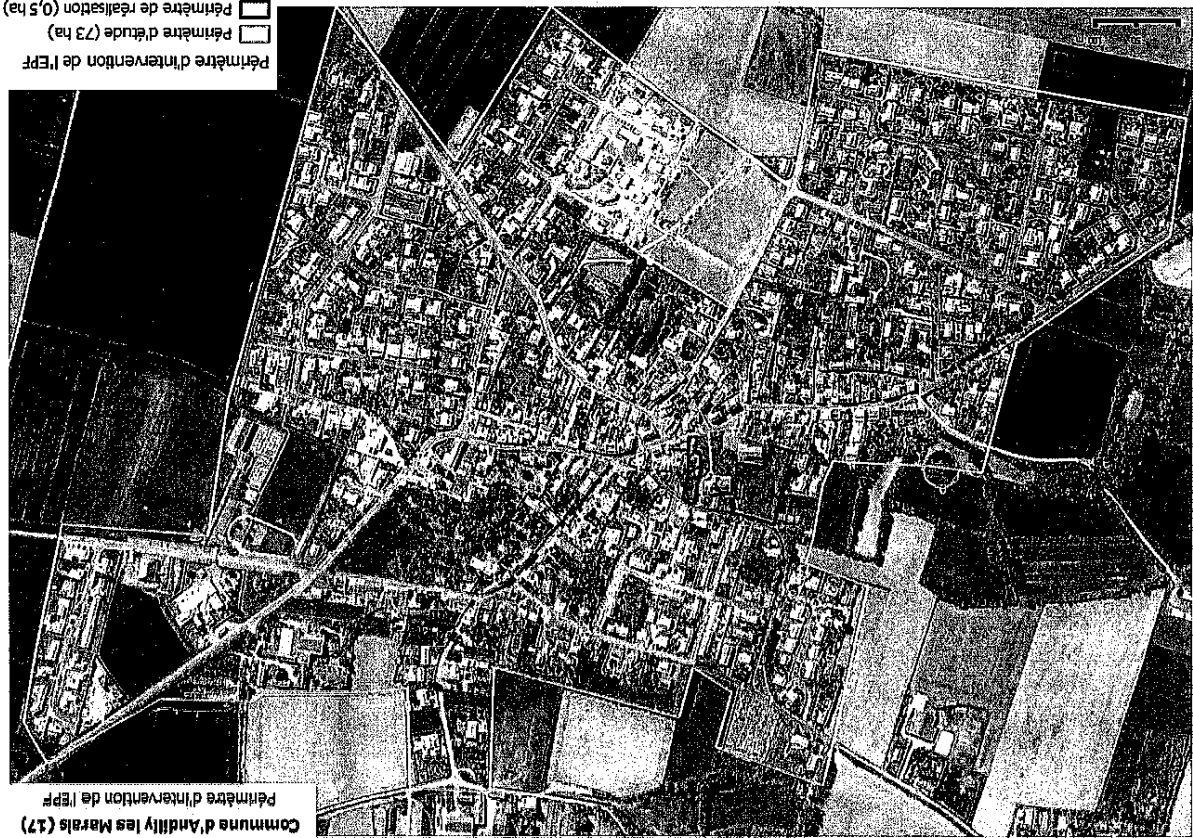
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POTTIERS 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° ... en date du ... ou Bureau ...
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une part,

d'autre part

□ Périmètre d'intervention de l'EPF
□ Périmètre d'étude (73 ha)
□ Périmètre de réalisation (0,5 ha)



Commune d'Andilly les Marais (17)
Périmètre d'intervention de l'EPF

PRÉAMBULE

La Commune d'Andilly-Les-Marais

Commune de 2122 habitants au 1^{er} janvier 2014, Andilly-Les-Marais est une commune appartenant à la partie occidentale du marais Poitevin située dans le nord-ouest de la Charente-Maritime. Plus précisément, Andilly est localisée entre Marans, son chef-lieu de canton situé à moins de 10 km au Nord, et La Rochelle, préfecture du département située à 17 km au Sud-ouest. La commune est traversée par les départementales D20, D112 et D202. Il faut ajouter à cette bonne irrigation routière, la présence, à quelques kilomètres au Sud, de la N11 qui permet aux Andillais de rallier La Rochelle en moins de 30 minutes.

Rattachée à la Communauté de Communes d'Amis Atlantique, la commune présente une superficie de 2863 hectares, pour une densité de population de 74 habitants au km². Andilly-Les-Marais a connu une forte augmentation de sa population entre 2009 et 2014. Cette augmentation a été de 7,66% sur la période à un taux annuel de 1,5%.

Cette augmentation s'explique par un solde migratoire largement positif. En effet, si on observe les tranches d'âge des 0-14 ans et 15-29 ans, on constate que le nombre d'habitants est passé de 737 à 750 habitants. Parallèlement la tranche d'âge des 45-59 ans est passée de 419 à 456 habitants et la tranche d'âge des 60-74 ans est passée de 226 à 324 habitants. Il faut, toutefois, souligner la particularité suivante : la tranche d'âge des 30-44 ans, qui accueille la plus grande partie des actifs, a vu son nombre rester à l'identique entre 2009 et 2014 (492 habitants).

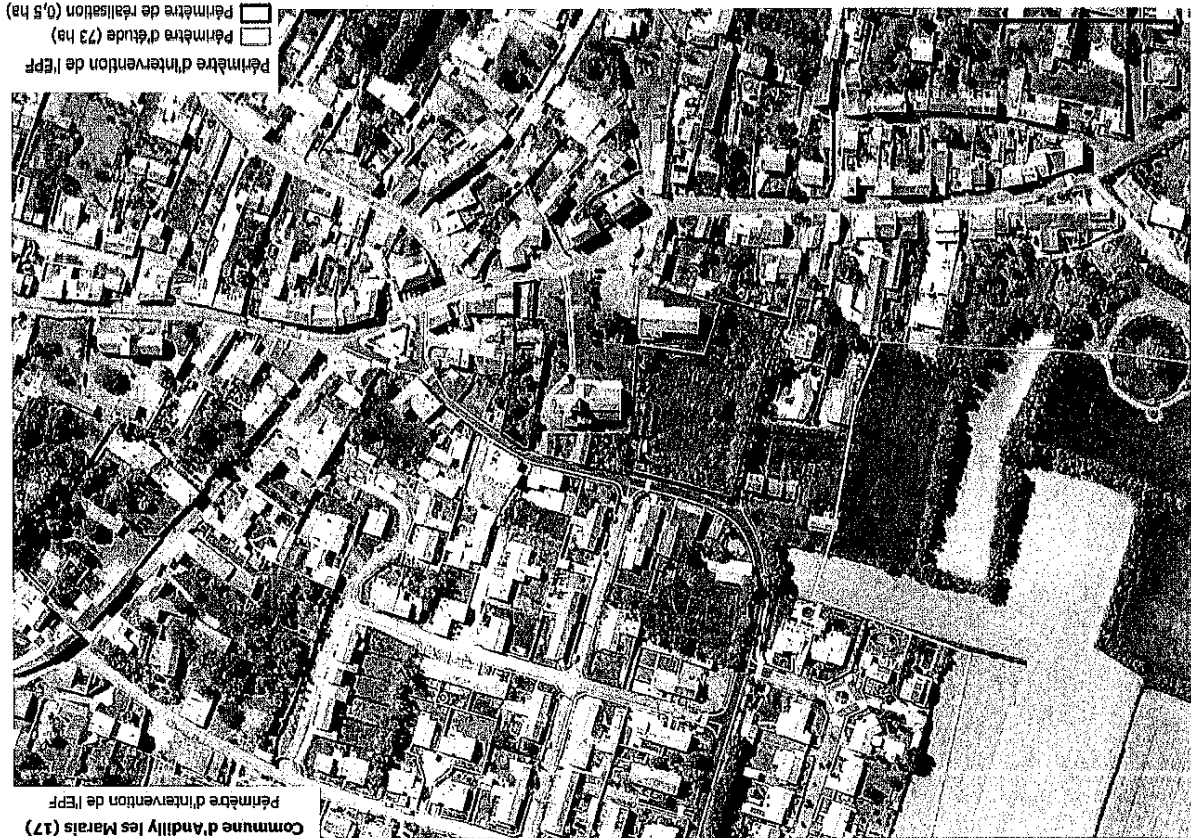
La part des actifs a connu une hausse marquée passant de 1021 à 1110 en 5 ans. Néanmoins le taux de chômage a augmenté de 2,3 points sur la même période.

Le nombre de logements a fortement augmenté passant de 829 à 928 entre 2009 et 2014, soit une augmentation de 11%. Le nombre de logements vacants, indicateur de référence de la bonne ou mauvaise santé d'une commune, a quant à lui légèrement augmenté passant de 51 à 63, soit un passage de 6 à 6,8%, équivalent à la moyenne départementale (7,1%), mais inférieur à la moyenne intercommunale (8,6%).

Andilly-Les-Marais connaît une forte croissance démographique. Pour accompagner cet afflux de nouveaux habitants, la commune doit développer son offre de logements dans une logique de renouvellement urbain. Ce faisant, elle se conformera au projet de territoire que s'est fixée l'intercommunalité d'Amis Atlantique, qui se trouve être l'intercommunalité connaissant la plus forte hausse démographique de Charente-Maritime depuis plusieurs années.

Le Projet de la Commune

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs. A ce titre, la commune d'Andilly-Les-Marais et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat, de qualification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publiques et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes



dents creuses localisées au cœur même de la commune, à des habitations vacantes, en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Il s'agit, en résumé, par la présente convention de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent.

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 façon assurée le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre

de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforter la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond à l'emprise en jaune sur la carte.

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

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

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

Le présent périmètre de convention ne fait pas l'objet de périmètre de veille à ce stade.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond aux propriétés entourées en rouge sur la carte précédemment exposée.

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

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Le site de projet situé au croisement de la Place de l'Eglise et de la Rue de la Paix représente une surface de 1063m² et correspond à quatre parcelles cadastrales : les parcelles AA 77 et 86 (bâties) et les parcelles AA 78 et 186 (non bâties).

Cette emprise, malgré sa localisation stratégique en centre-bourg, ne constitue pas un pôle dynamique à l'échelle de la commune. Elle se compose en grande partie de locaux vacants.

La volonté de la municipalité est de remédier à cette vacance en développant une offre de logements de qualité ainsi qu'une offre nouvelle de commerces. La commune ambitionne, ce faisant, la redynamisation du centre-bourg. En effet, Andilly-Les-Marais veut tirer profit de l'afflux de nouveaux habitants pour développer le commerce de proximité pour une clientèle diversifiée allant de jeunes primo-accédants à des personnes âgées.

- **Projet 2 :**

Le site de projet situé Rue du Cimetière représente une surface de 4559m² et correspond à trois parcelles cadastrales : les parcelles AA 62, AA 63 et AA 185 qui sont toutes non bâties.

Cette emprise est une vaste dent creuse qui pourra permettre à la Commune de densifier son centre-bourg et mettre en valeur le parvis de l'église aujourd'hui peu visible. Ce foncier fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé pour un projet mixte.

La commune a pour but d'y faire émerger un projet composé de logements et d'équipements publics. Une part de logements sociaux sera envisagée si c'est possible. Par ailleurs, la commune agit ici dans la continuité de la réalisation d'équipements publics dans un bâtiment voisin en réhabilitation. Ces équipements publics, une fois la réhabilitation terminée, se composeront d'une bibliothèque et d'une maison des jeunes. Un autre objectif de la commune est de relier ces équipements publics au projet Rue du Cimetière par une voie douce. Le pivot de ce lien étant le parvis de l'église.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune d'
Andilly-Les-Marais
représentée par son Maire,

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

Sylvain FAGOT

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20././.. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-005

B 2017-59 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CP 17-10-006 en faveur de la création de logement dans le cadre de la tempête Xynthia entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 59

Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CP 17-10-006 en faveur de la création de logement dans le cadre de la tempête Xynthia entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Bureau 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,

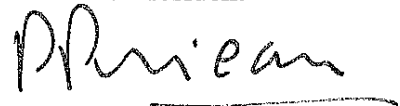
Vu la convention projet n° CP 17-10-006, signée le 2 juillet 2010 entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2012, l'avenant n°2 signé le 27 janvier 2015 et l'avenant n°3 signé le 30 décembre 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 4 à la convention n° CP 17-10-006 entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



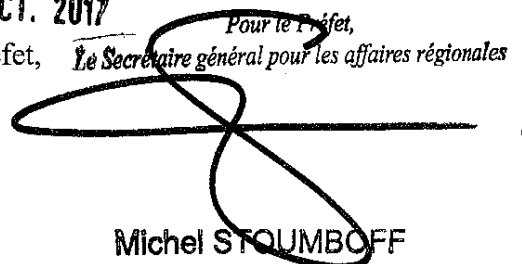
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CP 17-10-006 en faveur de la création de logement dans le cadre de la tempête Xynthia entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 17-10-006 entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 2 juillet 2010 ainsi que l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2012, l'avenant n°2 signé le 27 janvier 2015 et l'avenant n°3 signé le 30 décembre 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logements

-Signature initiale : 2 juillet 2010

-Durée : 31 décembre 2017

-Montant maximal : 1 075 000,00 €

Suite à la tempête Xynthia, la Commune de Port-des-Barques sinistrée a fait appel à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour continuer à assurer la maîtrise de son développement urbain. Pour ce faire, une convention projet n° CP 17-10-006 a été signée le 2 juillet 2010 et modifiée par avenants en date du 17 janvier 2012, du 27 janvier 2015 et du 30 décembre 2016. L'EPF s'est porté acquéreur sur deux opérations, les Maurines qui a donné lieu à une cession en 2012, et « Monte-à-Peine ».

Sur le secteur « Monte à Peine », le projet prévoit la réalisation d'une opération de logements à destination notamment des familles et pour contribuer aux objectifs du programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO).

L'emprise foncière de l'opération est située en zone 1 NA et UCi du POS qui ne permet pas de réaliser le projet en l'état. Le PLU, en cours d'élaboration, sera approuvé en octobre 2017, et comportera donc une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) susceptible d'évoluer en fonction du projet défini sur ce site.

Initié par l'ancienne municipalité, ce projet vise la réalisation d'un programme de logements sur les parcelles cadastrées ZB n°36, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 874, 876 et 1092 d'une surface totale de 23 306 m². Pour ce faire, l'EPF a acquis ces parcelles entre 2011 et 2014 (pour un montant d'acquisition de 798 355,44 €).

Pour faire émerger ce projet de logements, une consultation d'opérateurs a été lancée par l'EPF et la Commune de Port-des-Barques en septembre 2016. L'opérateur a été retenu par la Commune par une délibération du 28 février 2017 pour réaliser un programme comprenant au minimum 22 logements libres ainsi qu'un espace vert et pour racheter le foncier pour un montant de 500 000 € TTC.

Une promesse de vente entre l'EPF et l'opérateur sera signée courant octobre 2017, pour une cession envisagée en décembre 2018.

Une minoration foncière de 188 537 € a été approuvée par le Conseil d'administration de l'EPF le 23 septembre 2014 permettant de réduire le déficit de ce projet dont le reste à charge pour la Commune sera de 110 981,96 € TTC.

Par conséquent, le présent avenant proroge la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2019, date à laquelle le foncier maîtrisé par l'EPF devra avoir été cédé à l'opérateur pour l'opération d'aménagement projetée et le reste à charge des comptes de gestion devra avoir été remboursé par la Commune.

Le rachat du foncier étant envisagé en juin 2018, il est nécessaire de proroger la durée du portage foncière.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification de la durée et du projet initial de la convention

-Montant : inchangé

-Durée : 30 juin 2019

-Périmètres : inchangés



AVENANT N°4 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 17-10-006
ENTRE
LA COMMUNE DE PORT-DES-BARQUES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Port-Des-Barques, dont le siège est situé square Guy Rivière – 17730 Port-des-Barques, représentée par son Maire, Madame Lydie DEMENE, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du 2017,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf. – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017-... du 26 septembre 2017,
Ci-après dénommé « l'EPFF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

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

Suite à la tempête Xynthia, la Commune de Port-des-Barques sinistrée a fait appel à l'EPFF de Nouvelle-Aquitaine pour continuer à assurer la maîtrise de son développement urbain. Pour ce faire, une convention projet n° CP 17-10-006 a été signée le 2 juillet 2010 et modifiée par avenants en date du 17 janvier 2012, du 27 janvier 2015 et du 30 décembre 2016. L'EPFF s'est porté acquéreur sur deux opérations, les Maurines qui a donné lieu à une cession en 2012, et « Monté-à-Peine ».

Sur le secteur « Monté à Peine », le projet prévoit la réalisation d'une opération de logements à destination notamment des familles et pour contribuer aux objectifs du programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO).

L'emprise foncière de l'opération est située en zone 1 NA et UCI du POS qui ne permet pas de réaliser le projet en l'état. Le PLU, en cours d'élaboration, sera approuvé en octobre 2017, et comportera donc une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) susceptible d'évoluer en fonction du projet défini sur ce site.

Initié par l'ancienne municipalité, ce projet vise la réalisation d'un programme de logements sur les parcelles cadastrées ZB n°36, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 874, 876 et 1092 d'une surface totale de 23 306 m². Pour ce faire, l'EPFF a acquis ces parcelles entre 2011 et 2014 (pour un montant d'acquisition de 798 353,44 €).

Pour faire émerger ce projet de logements, une consultation d'opérateurs a été lancée par l'EPFF et la Commune de Port-des-Barques en septembre 2016. L'opérateur a été retenu par la Commune par une délibération du 28 février 2017 pour réaliser un programme comprenant au minimum 22 logements libres ainsi qu'un espace vert et pour racheter le foncier pour un montant de 500 000 € TTC.

Une promesse de vente entre l'EPFF et l'opérateur sera signée courant octobre 2017, pour une cession envisagée en décembre 2018.

Une minoration foncière de 188 537 € a été approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFF le 23 septembre 2014 permettant de réduire le déficit de ce projet dont le reste à charge pour la Commune sera de 110 981,96 € TTC.

Par conséquent, le présent avenant proroge la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2019, date à laquelle le foncier maîtrisé par l'EPFF devra avoir été cédé à l'opérateur pour l'opération d'aménagement projetée et le reste à charge des comptes de gestion devra avoir été remboursé par la Commune.

Le rachat du foncier étant envisagé en juin 2018, il est nécessaire de proroger la durée du portage foncière.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2019, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PROJET INITIAL DE LA CONVENTION SUR LE SECTEUR « MONTE A PEINE »

Cet article est ajouté à la convention initiale :

Le projet initial tel que décrit dans la convention, prévoyait, sur les parcelles cadastrées ZB n°36, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 874, 876 et 876, une opération de logements sociaux. En 2011 et 2014, l'EPF a acquis ces parcelles notamment sur la base d'une étude géotechnique.

Dépendant, pour des raisons d'équilibre et de sortie d'une opération sur ce secteur, la Commune a convenu avec l'EPF de ne pas mettre de logement social dans le projet.

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Port-des-Barques
Représentée par son Maire
L'Établissement public foncier
représenté par son Directeur général,

Lydie DEMENE

Philippe GRALL

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

- Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 - 10 - 006
- Annexe n°2 : Avenant n°1
- Annexe n°3 : Avenant n°2
- Annexe n°4 : Avenant n°3

PRÉAMBULE

Suite à la tempête Xynthia, la commune de Port-des-Barques, située à l'EPF de Port-Charente pour continuer à assurer la maîtrise de son développement urbain. L'EPF s'est porté acquiescent sur deux opérations, les Maritimes qui a donné lieu à une cession en 2012, et à Monté-a-Peine. Le projet prévoit la réalisation d'une opération de logements à destination notamment des familles et pour contribuer aux objectifs du programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Poiré-Macé (CAPO).

Sur le secteur « Monté-a-Peine », le projet prévoit la réalisation d'une opération de logements à destination notamment des familles et pour contribuer aux objectifs du programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Poiré-Macé (CAPO).

L'ensemble foncier de l'opération est situé en zone N/A et UC1 de POS qui ne permet pas de réaliser le projet en l'état. Le PVI est en cours de détermination et sera approuvé en 2017. Il comportera une délimitation sur ce site.

Il s'agit par l'intermédiaire municipale, ce projet visant la réalisation d'un programme de logements sur les parcelles cadastrées ZB n°36, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 874 et 876. Pour ce faire, l'EPF a acquis la parcelle cadastrée ZB n°36 qui n'est pas propriété de l'EPF et sur laquelle le projet pourra s'étendre.

Après analyses approfondies, de fortes contraintes pèsent sur une partie des foncier qui correspondent à une ancienne décharge remblayée. La nouvelle municipalité dès 2014, qui portait ce projet de logements à Monté-a-Peine, a décidé de vendre ces parcelles de ce projet. Elle a souhaité également faire passer le projet à une autre commune.

Après l'analyse foncière du nouveau projet est conclue par l'EPF à Monté-a-Peine et ainsi que le foncier de la zone N/A et UC1 de POS, d'une surface totale de 38 355 m².

Pour faire émerger ce projet de logements, la Commune a lancé, avec l'assistance de l'EPF, une consultation d'opérateurs qui après clôture du dépôt des offres, n'a pas reçu de retour des opérateurs.

Le présent avenant a donc pour but de proroger la convention initiale afin de permettre de continuer plus avant un opérateur en capacité de réaliser cette opération et à qui l'EPF pourrait offrir le foncier directement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

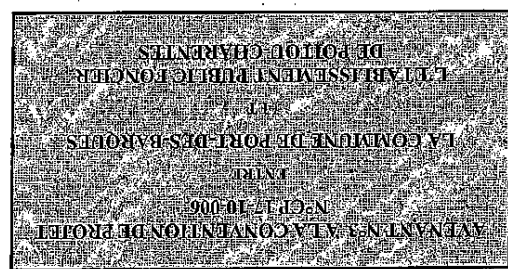
L'expiration de la convention prévue fin le 31 décembre 2017, date à laquelle l'ensemble des reventes devra être réalisé.

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

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

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

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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

LE MAIRIE
PORT DES BARQUES

LE MAIRIE
PORT DES BARQUES

ENTRÉE

La Commune de Port-des-Barques, dont le siège est situé square Guy Rivière - 17730 Port-des-Barques, représentée par son Maire, M. DEMENE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13.09.2017.

Ci-après dénommé « EPF » :

Le Maire de la Commune de Port-des-Barques, M. DEMENE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13.09.2017.

Ci-après dénommé « EPF » :

Le Maire de la Commune de Port-des-Barques, M. DEMENE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13.09.2017.

Ci-après dénommé « EPF » :

Le Maire de la Commune de Port-des-Barques, M. DEMENE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13.09.2017.

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « EPF » :

Le Maire de la Commune de Port-des-Barques, M. DEMENE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13.09.2017.

Ci-après dénommé « EPF » :

Le Maire de la Commune de Port-des-Barques, M. DEMENE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13.09.2017.

Ci-après dénommé « EPF » :

Le Maire de la Commune de Port-des-Barques, M. DEMENE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13.09.2017.

16

16

Code de l'urbanisme, l'EPF :

Au service de chacun des territoires et dans le respect de l'article L. 300-1 du

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.
- favoriser les restrictions de cœur de bourg ou centres-villes :
- regard des critères d'intervention en matière de mitigation foncière :
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les événements exceptionnels de bourgs accompagnés d'interventions en cœur de bourg accèdent privilégiés au territoire ;
- accorder la performance environnementale des émissions et contribuer à la transition énergétique :
- création de « zones de biodiversité » :
- d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de et des centres villes ; la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs sociaux, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg) ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement des centres villes ;
- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs et territoires ;

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

Article à insérer après l'article 2 de la convention initiale avec la mairie 2014

ARTICLE 1 - LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La commune est toujours soumise à un fort régime de submersion, avec de nombreuses zones inconstructibles, y compris sur la partie sud de la commune. Le foncier de l'opération reste donc filigrané par des contraintes financières et pour sa capacité à attirer de nouvelles populations ou à faire passer de fortes contraintes financières sur la commune. Par ailleurs, le conseil d'administration de l'EPF a décidé en date du 23 septembre 2014 l'attribution à l'opération de la mise en location de logements sociaux à hauteur de 150 logements, financés sur la dotacion de l'Etat de l'Etat pour assister les communes sinistrées, attribués le 17 mai 2014.

Les terrains restants sur « Monts-à-Péris » ont été acquis pour partie en 2013, et pour partie en 2012, et « Monts-à-Péris ».

Suite à la tempête Xynthia, la commune de Port-des-Barques sinistrée a fait appel à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour continuer à assurer la maîtrise de son développement urbain. L'EPF a été porteur de la maîtrise de son développement urbain. L'EPF a été porteur de la maîtrise de son développement urbain.

PRÉAMBULE

LA COMMUNE DE PORT-DES-BARQUES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE PORTOU-CHARENTAIS

AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET N° CP 17-10-006



PROGRAMME DE RECONSTRUCTION DE PORT-DES-BARQUES 2014 - 2018

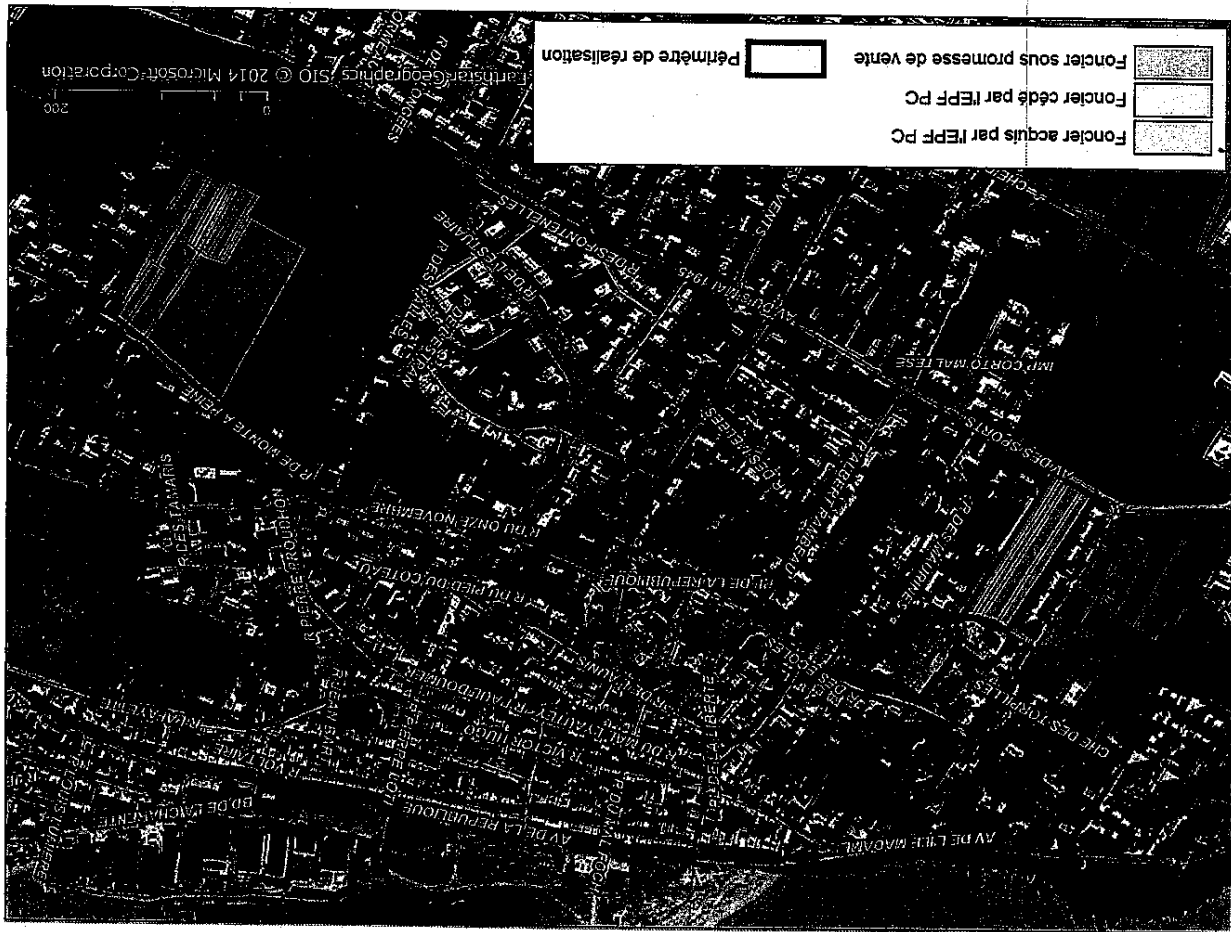
La Commune de Port-des-Barques représentée par son Directeur Général, Philippe GUILLET, représentée par son Directeur Général, Philippe GUILLET.

Part à Portou, le 17/10/2014, en 3 exemplaires originaux

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 - 10 - 006
 Annexe n°2 : Avenant n°1
 Annexe n°3 : Avenant n°2

Avise préalable favorable du Comité d'Orientation Economique et Financier, Monsieur Hubert DELAISON

16



Philippe SERRILL
Directeur Général

Annexe n°2 à la convention projet de loi de création de Port-des-Barques n° CP 17-10-006
Révisée le 2014

Annexe n°2 : conditions de gestion
CP 17-10-006

Avis préalable favorable du Conseiller Général Dominique et François, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2014/105 du 8 décembre 2014

Lydie DRENNIN
L'Etat
représenté par son Directeur Général,
Philippe SERRILL

Fait à Port-des-Barques, le 23 janvier 2015, en 3 exemplaires originaux

4 J.L.

4 J.L.

4.1. Les engagements de la Commune de Port-des-Barques

La Commune de Port-des-Barques s'engage :

- à créer des zones d'habitat respectant dans leur ensemble un pourcentage de logements sociaux équivalent à l'objectif du P.L.U. article 4 avant au moins 20% ;
- à continuer à l'EPF PC, les D.A. sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- à déléguer à l'EPF PC, le D.P.U. dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- à réaliser les démarches nécessaires concernant les modifications du POS indispensables à la réalisation des projets, et en date des délais impartis au présent avenant ;
- à transmettre à l'EPF PC les évolutions du règlement d'intervention dans les périmètres d'intervention ;
- à garantir les engagements contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- à transférer aux acquéreurs ou par un ou plusieurs baux de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions prévues à l'article 2.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

4.2. Les engagements de la Commune de Port-des-Barques

La Commune de Port-des-Barques, dont le siège est Place de la République, 17330 Port-des-Barques, représentée par son Maire, M. Jacky LAUGRAUD, autorise à l'Étât des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2011,

Ce-puis dénommée « la Commune de Port-des-Barques »

d'une part,

Le Département Public Foncier de Port-des-Barques, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Consable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 PORTIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délégation du conseil d'administration n° CA - 2011 - 12 en date du 4 octobre 2011,

Ce-puis dénommée « l'EPF PC » ;

d'autre part

Il appartiendra donc à l'État de garantir la réalisation des opérations prévues au présent avenant, en ce qui concerne les parcelles et les opérations définies ci-dessus.

Le présent avenant est conclu à titre confidentiel. Les termes des négociations engagées auprès des propriétaires,

4.1. Les engagements de la Commune de Port-des-Barques

La signature de ce règlement d'intervention est précédée d'une vérification minutieuse de la part de l'État de l'exactitude des données et de la bonne tenue des opérations effectuées à l'EPF PC. Les D.A. sur l'ensemble du territoire de la commune ;

**AVENANT N°4
À LA CONVENTION PROJET
N° CP 17-10-006
ENTRE
LA COMMUNE
DE PORT-DES-BARQUES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE PORT-DES-BARQUES**

ARTICLE 2. - LES PRÉAMBULES

La désignation cadastrale, les plans, la zoning et les règlements POS/PLU correspondants sont annexés à l'acte de vente de la commune de Port-des-Barques à l'État, en ce qui concerne les opérations effectuées à l'EPF PC.

ARTICLE 3. - LES PRÉAMBULES

Le présent avenant est conclu en vertu de la convention n° CP 17-10-006 en date du 13 septembre 2011, entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF PC.

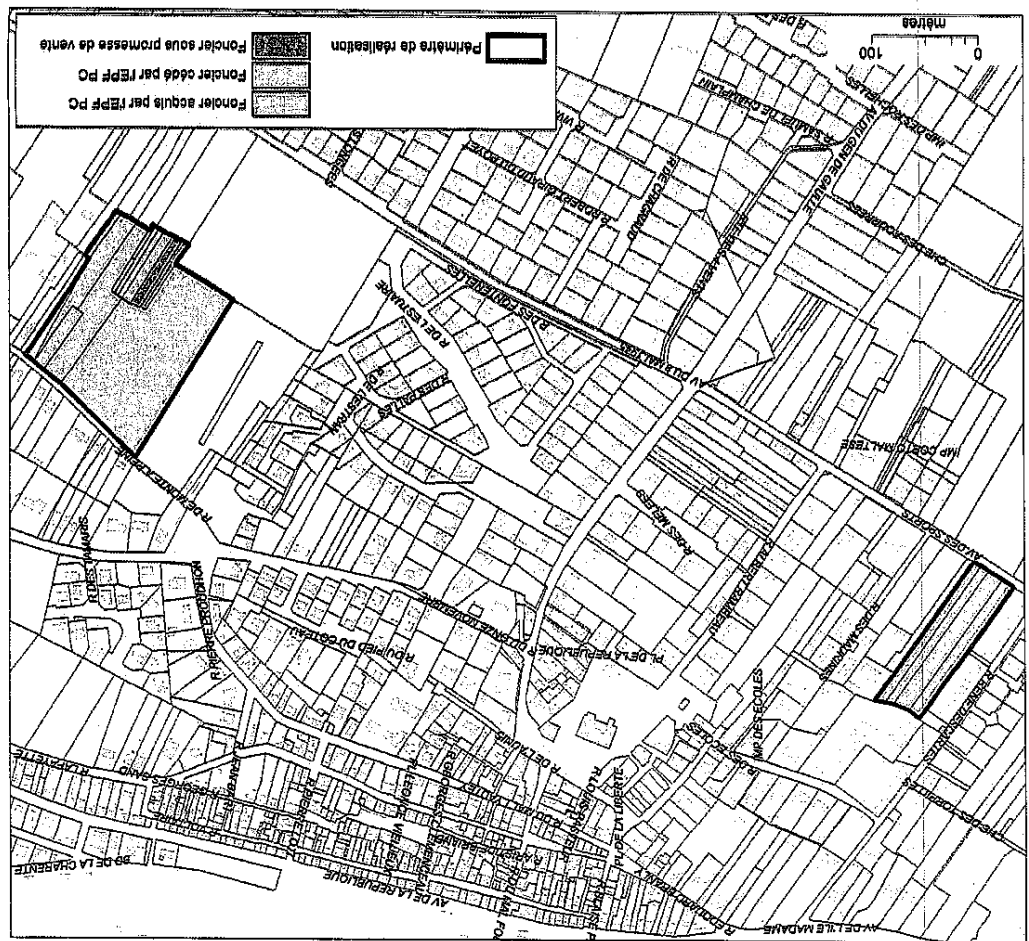
CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Les autres articles ne sont pas modifiés.

Il appartiendra donc à l'État de garantir la réalisation des opérations prévues au présent avenant, en ce qui concerne les parcelles et les opérations définies ci-dessus.

Le présent avenant est conclu en vertu de la convention n° CP 17-10-006 en date du 13 septembre 2011, entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF PC.

PRÉAMBULE



Philippe ROLL
Directeur Général

Il est précisé que l'indemnité de tout genre, ou de prime représentative aux obligations de la présente convention, l'EPF PC peut demander la restitution de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de restitution (article 17) trouvent alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune de Port-des-Barques reconnaît, dans un délai de 3 ans suivant la restitution prévue et au respect des modalités de mise en œuvre, dans la présente convention, la restitution de la présente convention.

4.3. L'engagement de l'EPF PC
L'EPF PC assure en partenariat avec la Commune de Port-des-Barques :

- l'étude finale en matière d'ouvrage direct ;
- l'acquisition à l'amiable, par prescription ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- le rattachement de l'ouvrage et de l'opération, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- la remise des plans à la Commune de Port-des-Barques ou à l'organisme désigné ;
- l'indemnité de la Commune de Port-des-Barques par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion gratuite à la Commune de Port-des-Barques du plan financier prévisionnel.

ARTICLE 14. - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC
Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est porté à UN MILLION SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (1 075 000 €).

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

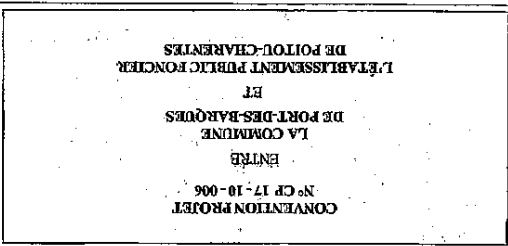
Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à la moitié du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC reconnaît le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acquis. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne dépende pas de l'acquisition de biens, la Commune de Port-des-Barques s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. L'engagement financier de la Commune de Port-des-Barques
Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initiallement prévu, la Commune de Port-des-Barques s'engage à verser aux conditions fixées par la présente convention.

Contrairement à ce qui est prévu dans la présente convention, la Commune de Port-des-Barques s'engage :

- à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013
CONVENTION PROJET
N° CP 17-10-006
ENTRÉ
LA COMMUNE
DE PORT-DES-BARQUES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE PORTOU-CHARRENTES

PREAMBULE

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement urbain des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.
L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

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

La Commune de Port-des-Barques comprend 1835 habitants (2007), et est située sur une pointe à l'embouchure de la rive sud de la Charrente. Sa superficie est de 5,66 km² y compris l'île Madama. Comme de nombreuses communes de Vendée et de Charrente-Maritime, la commune de Port-des-Barques a été fortement touchée par la tempête Xynthia le 28 février dernier.

Le portou nord de Port-des-Barques a été gravement sinistré, et de nombreux habitants ont dû quitter les lieux pour des raisons de sécurité.
Ces logements ont été détruits dans un contexte d'urgence et hors convention cadre du fait que le P.L.H. est en cours de dévolution.

Même si les performances ne sont pas définitivement fixées à l'heure actuelle, un quartier d'une centaine de logements doit être construit.

21/12/17

5.7.4

Avenant n°1 à la convention n° CP 17-10-006
Port-des-Barques - EPF PC - 17-10-006
novembre 2011

Avenant n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention supplémentaire
Avenant n°1 : Convention n° CP 17-10-006

Après préalable favorable du Comptable Général Economique et Financier, Jacques CLAUDÉ

La Commune de Port-des-Barques
Le représentant par son Maire,
Jacky LAUGRAND
Le représentant par son Maire,
Alain TOUBOL

17 JAN 2012
3 exemplaires originaux

ARTICLE 16. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET
La durée contractuelle de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogée par un avenant d'un an supplémentaire à compter de la date de signature du présent avenant.
En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition.
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et remise des biens identifiés par l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par le (ou les) opérateur(s) son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC ;
- paiement des engagements pris dans l'article 4.2 de la présente convention, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Le présent avenant est nécessaire à la bonne mise en œuvre de la présente convention, et de modifications qui s'y rattachent.

Le présent avenant est signé par l'EPF PC et la Commune de Port-des-Barques.

Avenant n°1 à la convention n° CP 17-10-006
Port-des-Barques - EPF PC - 17-10-006
novembre 2011

Avenant n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention supplémentaire
Avenant n°1 : Convention n° CP 17-10-006

Après préalable favorable du Comptable Général Economique et Financier, Jacques CLAUDÉ

La Commune de Port-des-Barques
Le représentant par son Maire,
Jacky LAUGRAND
Le représentant par son Maire,
Alain TOUBOL

17 JAN 2012
3 exemplaires originaux

ARTICLE 16. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET
La durée contractuelle de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogée par un avenant d'un an supplémentaire à compter de la date de signature du présent avenant.
En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition.
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et remise des biens identifiés par l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par le (ou les) opérateur(s) son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC ;
- paiement des engagements pris dans l'article 4.2 de la présente convention, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Le présent avenant est nécessaire à la bonne mise en œuvre de la présente convention, et de modifications qui s'y rattachent.

Le présent avenant est signé par l'EPF PC et la Commune de Port-des-Barques.

Avenant n°1 à la convention n° CP 17-10-006
Port-des-Barques - EPF PC - 17-10-006
novembre 2011

Avenant n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention supplémentaire
Avenant n°1 : Convention n° CP 17-10-006

Après préalable favorable du Comptable Général Economique et Financier, Jacques CLAUDÉ

La Commune de Port-des-Barques
Le représentant par son Maire,
Jacky LAUGRAND
Le représentant par son Maire,
Alain TOUBOL

17 JAN 2012
3 exemplaires originaux

ARTICLE 16. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET
La durée contractuelle de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogée par un avenant d'un an supplémentaire à compter de la date de signature du présent avenant.
En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition.
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et remise des biens identifiés par l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par le (ou les) opérateur(s) son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC ;
- paiement des engagements pris dans l'article 4.2 de la présente convention, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Le présent avenant est nécessaire à la bonne mise en œuvre de la présente convention, et de modifications qui s'y rattachent.

Le présent avenant est signé par l'EPF PC et la Commune de Port-des-Barques.

En cas de non respect de ce délai, la Commune sera tenue de verser à la collectivité une somme égale au montant de la DCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts non versés ont commencé à courir, majoré de sept points.

La Commune de Port-des-Barques se réserve le droit de saisir le Tribunal de Commerce de la commune de Port-des-Barques pour faire constater l'absence de paiement de la DCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts non versés ont commencé à courir, majoré de sept points.

ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSI0N ET CL0TURE DE LA CONVENTI0N
Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.
Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.
Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

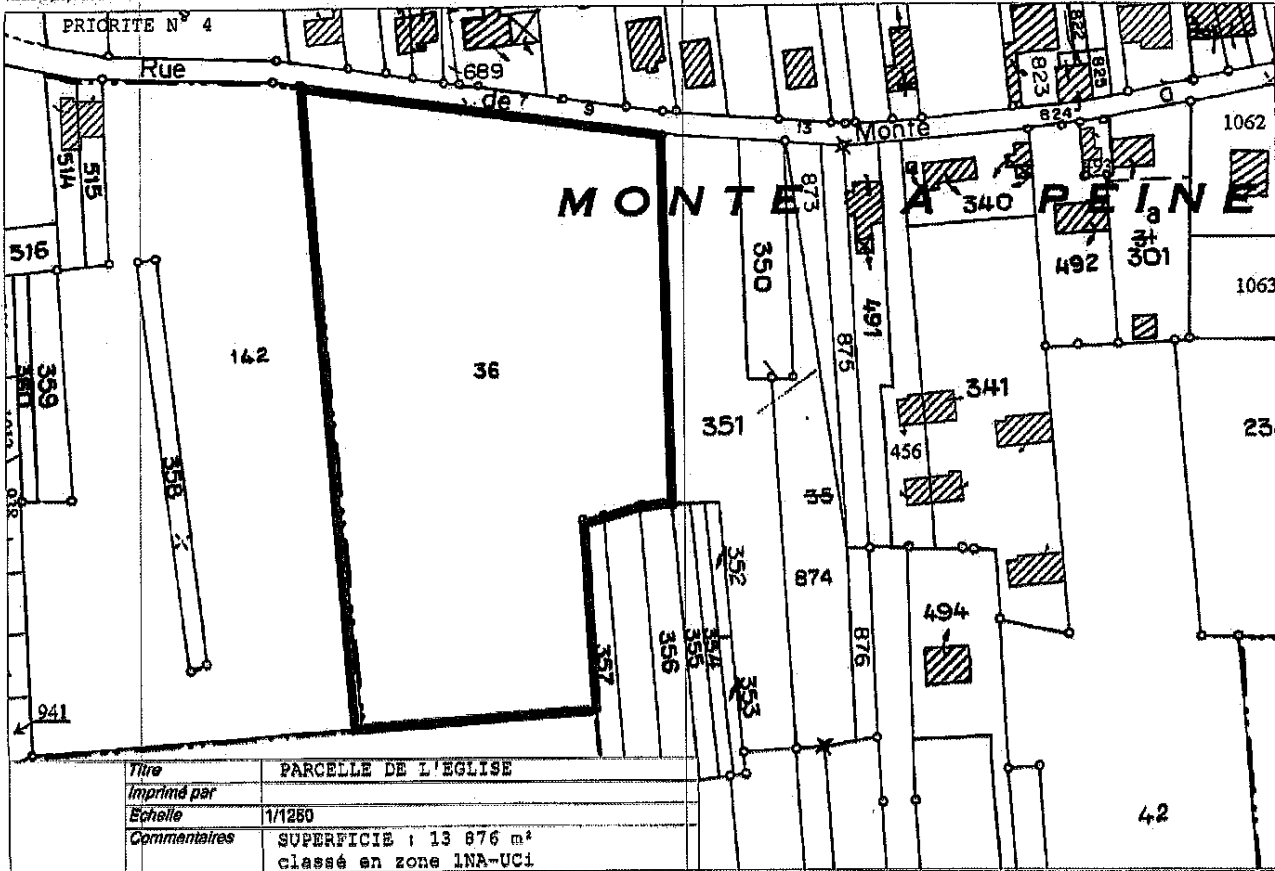
Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.

Le contrat de cession est établi par la Commune de Port-des-Barques et les investisseurs agréés par l'EFPP PC en date du 19/11/17.



Rue de la Montée

1062, 1063, 23, 42, 1062, 1063, 23, 42

515, 516, 359, 358, 142, 36, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 340, 491, 875, 874, 873, 492, 301, 341, 456, 494, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Titre: PARCELLE DE L'EGLISE
Imprimé par:
Echelle: 1/1250
Commentaires: SUPERFICIE : 13 876 m²
classé en zone INA-UC1

1062, 1063, 23, 42, 1062, 1063, 23, 42

515, 516, 359, 358, 142, 36, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 340, 491, 875, 874, 873, 492, 301, 341, 456, 494, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Titre: PARCELLE DE L'EGLISE
Imprimé par:
Echelle: 1/1250
Commentaires: SUPERFICIE : 13 876 m²
classé en zone INA-UC1

1062, 1063, 23, 42, 1062, 1063, 23, 42

515, 516, 359, 358, 142, 36, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 340, 491, 875, 874, 873, 492, 301, 341, 456, 494, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Titre: PARCELLE DE L'EGLISE
Imprimé par:
Echelle: 1/1250
Commentaires: SUPERFICIE : 13 876 m²
classé en zone INA-UC1

1062, 1063, 23, 42, 1062, 1063, 23, 42

515, 516, 359, 358, 142, 36, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 340, 491, 875, 874, 873, 492, 301, 341, 456, 494, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Titre: PARCELLE DE L'EGLISE
Imprimé par:
Echelle: 1/1250
Commentaires: SUPERFICIE : 13 876 m²
classé en zone INA-UC1

1062, 1063, 23, 42, 1062, 1063, 23, 42

515, 516, 359, 358, 142, 36, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 340, 491, 875, 874, 873, 492, 301, 341, 456, 494, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Titre: PARCELLE DE L'EGLISE
Imprimé par:
Echelle: 1/1250
Commentaires: SUPERFICIE : 13 876 m²
classé en zone INA-UC1

1062, 1063, 23, 42, 1062, 1063, 23, 42

J.L. 62

J.L. 62

Article 45
La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de prise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux occupés, le montant et le nombre des sommes de versement, le nombre et le coût des interventions qui ont été effectuées et toutes autres observations relatives au bien.

Article 46
Le bien du bien par l'EPF PC, l'état des lieux mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de prise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux occupés, le montant et le nombre des sommes de versement, le nombre et le coût des interventions qui ont été effectuées et toutes autres observations relatives au bien.

Article 47
La Commune accepte expressément les biens acquis en vertu de la loi no 100-2 du 19 novembre 1959 relative à l'acquisition de biens par l'Etat ou par des personnes morales de droit public.

Article 48
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du contrat de fin de travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du contrat de fin de travaux, par lettre à l'EPF PC.

Article 49
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du contrat de fin de travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du contrat de fin de travaux, par lettre à l'EPF PC.

Article 50
La Commune accepte expressément les biens acquis en vertu de la loi no 100-2 du 19 novembre 1959 relative à l'acquisition de biens par l'Etat ou par des personnes morales de droit public.

Article 51
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du contrat de fin de travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du contrat de fin de travaux, par lettre à l'EPF PC.

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Xitou-Charnières (EPF PC)

Article 1
Dans le cas de bien mis à disposition par l'EPF PC pour faciliter la gestion des biens acquis par la Commune, l'EPF PC peut accepter la Commune à accepter une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquant, sous réserve de l'acceptation préalable de l'EPF PC.

Article 2
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.

Article 3
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.

Article 4
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.

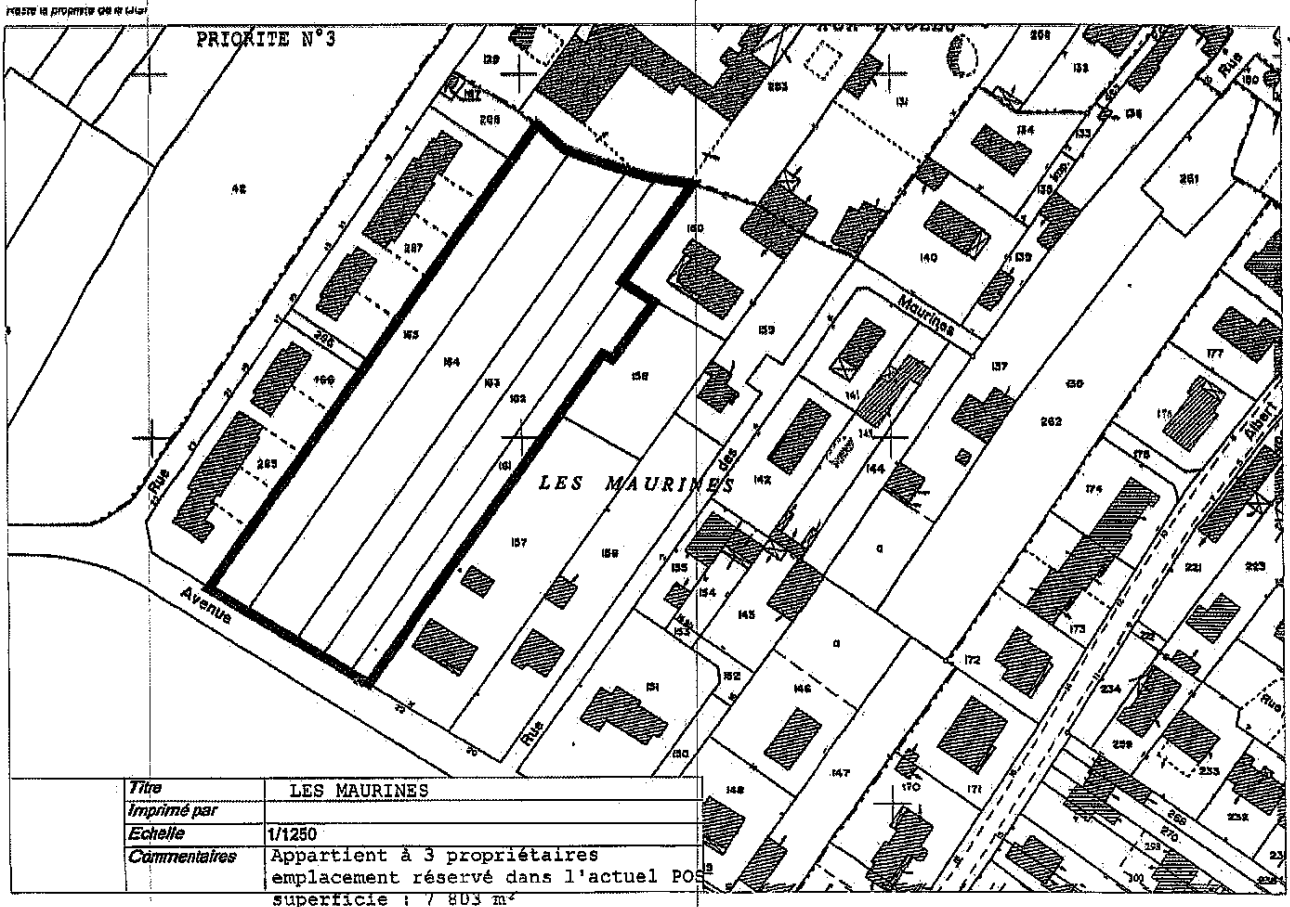
Article 5
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.

Article 6
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.

Article 7
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.

Article 8
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.

Article 9
L'occupation des biens mis à disposition par l'EPF PC est soumise à l'acceptation préalable de l'EPF PC.



| | |
|---------------------|---|
| Titre | LES MAURINES |
| Imprimé par | |
| Echelle | 1/1250 |
| Commentaires | Appartient à 3 propriétaires emplacement réservé dans l'actuel PO superficie : 100 m ² |

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-006

B 2017-60 Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 17-14-011 en faveur de la création de logements entre la Commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 60

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 17-14-011 en faveur de la création de logement entre la Commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

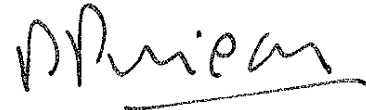
Vu la convention opérationnelle n° CP 17-14-011, signée le 1^{er} décembre 2014 entre la Commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 5 mai 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention n° CP 17-14-011 entre la Commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



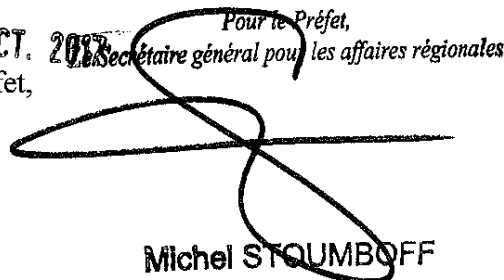
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 4 OCT. 2017
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 17-14-011 en faveur de la création de logements entre la Commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 17-14-011 entre la Commune de Saint-Sauvant et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 1^{er} décembre 2014 ainsi que l'avenant n°1 signé le 5 mai 2017, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logements

-Signature initiale : 1^{er} décembre 2014

-Durée : 1^{er} décembre 2017

-Montant maximal : 200 000,00 €

La Commune de Saint-Sauvant et l'Etablissement Public Foncier ont signé le 1^{er} décembre 2014, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle n° CP 17-14-011 (annexe 1) afin que l'EPF l'accompagne dans la constitution d'emprises foncières, devant permettre la réalisation d'opérations de logements, notamment sociaux et abordables.

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la Commune et l'EPF ont engagé des études nécessaires à la définition d'un projet d'ensemble, afin d'étudier les conditions de faisabilité de projets immobiliers et d'y poursuivre son action foncière avec l'EPF.

Suite à ces études, une propriété vacante et dégradée d'une surface de 6 290 m² a été identifiée comme pouvant être mobilisable afin d'y réaliser une opération de logements, conformément aux projets de la Commune de Saint-Sauvant. Celle-ci a été incluse en périmètre de réalisation par un premier avenant signé le 5 mai 2017 (annexe 2).

De nombreuses démarches ont été engagées par la Commune puis par l'EPF afin d'acquérir à l'amiable la propriété nécessaire à la réalisation de ce projet. Plusieurs courriers ont été adressés aux propriétaires entre juillet et décembre 2016 restés sans réponse. Après une ultime relance en avril 2017, ces derniers ont répondu qu'ils ne souhaitaient pas vendre.

La Commune a ainsi décidé, sur conseil de l'EPF, d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de procéder à l'expropriation des parcelles composant la propriété sur laquelle les études ont été réalisées.

Comme prévu dans la convention doit être échue au bout de 3 ans en l'absence d'acquisition, soit le 1^{er} décembre 2017. Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2020 afin de maîtriser la propriété en vue d'y développer le projet souhaité par la Commune.

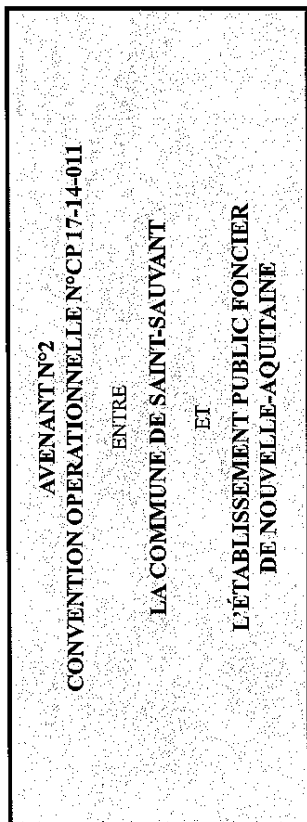
Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification de la durée

-Montant : inchangé

-Durée : 31 décembre 2020

-Périmètres : inchangés



Entre

La Commune de SAINT SAUVANT, dont le siège est situé – Mairie – 10 rue du Marché– 17 610 SAINT SAUVANT – représentée par son maire, Monsieur Alain SERIS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- en date du 26 septembre 2017,

Ci-après dénommé « EPF NA » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

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

La Commune de Saint-Sauvant et l'Etablissement Public Foncier ont signé le 1^{er} décembre 2014, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle n° CP 17-14-011 (annexe 1) afin que l'EPFF l'accompagne dans la constitution d'emprises foncières, devant permettre la réalisation d'opérations de logements, notamment sociaux et abordables.

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la Commune et l'EPFF ont engagé des études nécessaires à la définition d'un projet d'ensemble, afin d'étudier les conditions de faisabilité de projets immobiliers et d'y poursuivre son action foncière avec l'EPFF.

Suite à ces études, une propriété vacante et dégradée d'une surface de 6 290 m² a été identifiée comme pouvant être mobilisable afin d'y réaliser une opération de logements, conformément aux projets de la Commune de Saint-Sauvant. Celle-ci a été incluse en périmètre de réalisation par un premier avenant signé le 5 mai 2017 (annexe 2).

De nombreuses démarches ont été engagées par la Commune puis par l'EPFF afin d'acquiescer à l'amiable la propriété nécessaire à la réalisation de ce projet. Plusieurs courtiers ont été adressés aux propriétaires entre juillet et décembre 2016 restés sans réponse. Après une ultime relance en avril 2017, ces derniers ont répondu qu'ils ne souhaitent pas vendre.

La Commune a ainsi décidé, sur conseil de l'EPFF, d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de procéder à l'expropriation des parcelles composant la propriété sur laquelle les études ont été réalisées.

Comme prévu dans la convention doit être échu au bout de 3 ans en l'absence d'acquisition, soit le 1^{er} décembre 2017. Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2020 afin de maîtriser la propriété en vue d'y développer le projet souhaité par la Commune.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFF. L'article 14 - LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2020, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;

- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux.

La Commune
de Saint-Sauvant
représentée par son Maire,

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

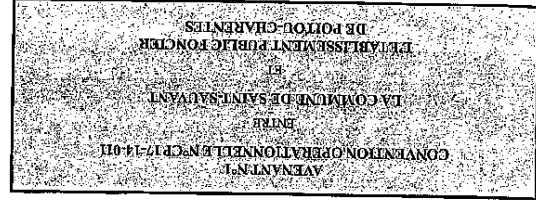
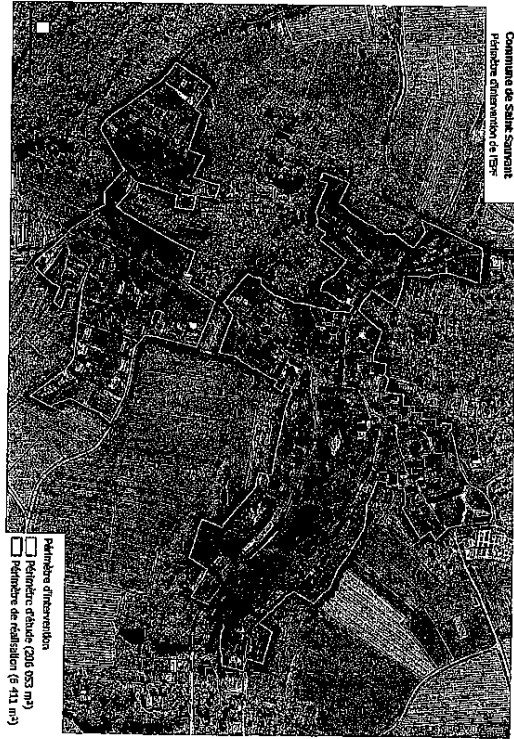
Alain SERIS

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 17-14-011

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention



Entre
La Commune de SAINT SAUVANT, dont le siège est situé - Marie - 10 rue du Marché - 17 610 SAINT SAUVANT - représentée par son maire, Monsieur Alain SERIS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 23 Mars 2017 ;
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;
et
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-44 en date du 28 février 2017 ;
Ci-après dénommé « l'EPF PC » ;

d'une part,
d'autre part

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
La Collectivité et le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

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

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

AK *17*

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

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

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à Saint-Sauvant le 21 décembre 2014 en 3 exemplaires originaux

La Commune de
SAINT SAUVANT
représentée par son Maire,



Alain SÉRIS

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

Philippe GRALL

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

18

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/52 en date du 23 Septembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

19

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

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

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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


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

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

10.2. – Assurance

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014


11

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

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

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité procédera 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 (diagnostiques, sondage, constat d'habiter...) peuvent être nécessaires.

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014



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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1. – Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2. – Détermination du prix de cession

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


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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014


15

- 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,
- 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 revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽³⁾

⁽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 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.

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014



articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

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

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

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creusés, Coeur d'Ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011

Octobre 2014

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011

Octobre 2014

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

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

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

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

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

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

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

10.1. - Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a. - Biens libres de toute occupation

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011

Octobre 2014

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

10.1.b. - Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

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

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

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

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

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième de l'1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit de 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...).

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011

Octobre 2014

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.
Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chifrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

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 [In périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée]

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

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

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

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 €. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4 - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation. Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

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

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

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées. Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

L'accomplissement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de présomption déléguera au cas par cas le droit de présomption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF. L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

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

4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle. Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2 - Les études (référentiel foncier)

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

ARTICLE 5 - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est

Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVANT n° CP 17 - 14 - 011
Octobre 2014

VILLE DE
SAINT SAUVANT

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT SAUVANT

ET

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

Entre

La Commune de SAINT SAUVANT, dont le siège est situé – Mairie – 10 rue du Marché– 17 610 SAINT SAUVANT – représentée par son maire, Monsieur Alain SERIS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2014, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA.2014-44 en date du 23 Septembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Ville ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Ville, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

La Commune de SAINT SAUVANT

Saint Sauvant, commune de 514 habitants, est située à l'Est de la Charente Maritime entre Cognac et Saintes. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Saintes. Traversée par l'ancienne voie romaine de Saintes à Lyon, elle appartient depuis 2011 au réseau « Villages de Pierre et d'Eau », label initié par le Conseil général afin de promouvoir des sites exceptionnels présentant la particularité d'être situés au bord d'une étendue d'eau. La ville est aussi engagée dans une démarche de labellisation « petites cités de caractère » visant à mettre en valeur l'authenticité et la diversité du patrimoine de certaines petites communes dotées d'un bâti architectural de qualité et cohérent.

Dotée d'un cœur historique de qualité, la ville connaît une augmentation continue et maîtrisée de sa population depuis 1968. En ce sens, le PLU en cours d'élaboration devait renforcer cette dynamique en limitant très fortement les extensions afin notamment de favoriser la reconquête du parc ancien. La ville possède aujourd'hui plus de 7% de logements vacants essentiellement situés en cœur de bourg, 90% du parc de la Collectivité est composé de maisons entre 4 et 5 pièces, 70% de ces maisons sont occupées par leur propriétaire, 25% étant en location.

Hormis le parc des résidences principales et celui des logements vacants, le nombre de résidences secondaires est relativement important (11%) en raison du cadre de vie privilégié offert par le territoire. La ville, déjà bien engagée dans sa démarche de réajustement de son centre bourg, souhaite poursuivre cette action par la reconquête du parc de logements vacants et dégradés venant ternir l'image générale du site.

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le partage 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'il leur aura désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION****ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'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'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n° CP 17 – 14 – 011
Octobre 2014

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Sauvant et l'Établissement Public Foncier ont signé le 1^{er} décembre 2014, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle n° CP 17-14-011 (annexe 1) afin que l'EPF l'accompagne dans la constitution d'emprises foncières, devant permettre la réalisation d'opérations de logements, notamment sociaux et abordables.

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la Commune et l'EPF ont engagé des études nécessaires à la définition d'un projet d'ensemble, afin d'étudier les conditions de faisabilité de projets immobiliers et d'y poursuivre son action foncière avec l'EPF.

Suite à cette étude, une propriété d'une surface de 6 290 m² a été identifiée comme pouvant être potentiellement mobilisable afin d'y réaliser une opération de logements, conformément aux projets de la Commune de Saint-Sauvant.

Pour ce faire, la Commune de Saint-Sauvant a souhaité inclure cette propriété dans le périmètre de réalisation de la convention.

Il convient donc de modifier l'article 2 de la convention initiale. De plus, le périmètre d'études est étendu à l'ensemble du bourg. Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les articles 2.1 et 2.2 sont ainsi réécrits :

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

Ce périmètre correspond au secteur en jaune (carte page 2).

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

Avenant N°1 - Convention opérationnelle EPF - Saint-Sauvant n° CP 17-14-011
Février 2017

- **Projet 1 :** Réhabilitation d'une bâtisse pour la création de logements locatifs sociaux et création d'un parc communal.

Site : Cette emprise foncière est constituée de dix parcelles (AD n° 268, 269, 271, 274, 275, 277, 423, 424, 425 et 426) d'une surface totale de 6 290 m² situées à « L'Étang » et « Les Monts de l'étang ». Elles sont inscrites en zone N, UP-N et Up au PLU. La grande majorité de ces parcelles sont constituées de terrains nus enfrichés, hormis la parcelle AD n°426 correspondant à un bâtiment en ruine et la parcelle AD n°274 en partie bâtie par une maison sur deux niveaux d'une surface SHOB totale de 245 m².

Projet : La collectivité souhaite réhabiliter la bâtisse afin d'y créer trois logements locatifs sociaux. Le projet prévoit également l'extension d'un parc communal concernant les parcelles non bâties. Ces parcelles viendraient donc compléter les propriétés communales attenantes afin d'accroître l'emprise de ce parc.

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

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

Fait à Poitiers, le 05/05/2017..... en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Sauvant
représentée par son Maire,

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

Alain SURIS

Philippe GRALL



Avls préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2017/033 en date du 1^{er} mars 2017;

Avis en 2 - Convention opérationnelle n° CP 17-14-011

Avenant N°1 - Convention opérationnelle EPF - Saint-Sauvant n° CP 17-14-011
Février 2017

Commune de Saint Sauvant Périmètre d'intervention de l'EPF



Avenant N°1 - Convention opérationnelle EPF - Saint-Sauvant n° CP 17-14-011
Février 2017

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-007

B 2017-61 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CCA 17-10-009 - Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 61

**Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CCA 17-10-009 -
Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)**

Le Bureau 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,

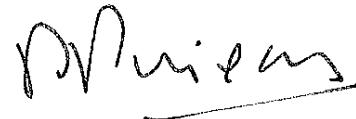
Vu la convention projet n° CCA 17-10-009, signée le 23 mars 2010 entre la Commune de La Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 4 à la convention n° CCA 17-10-009 entre la Ville de La Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



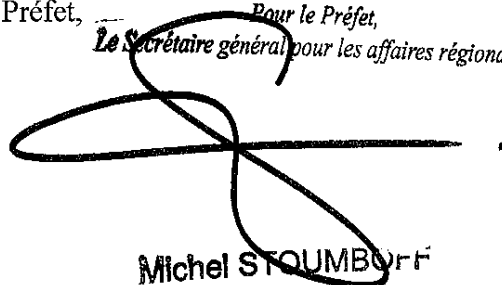
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **04 OCT. 2017**

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



Michel STOUMBOUF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention n° CCA 17-10-009 - Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-10-009 entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 23 mars 2010, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet de logements

-Signature initiale : 23 mars 2010

-Durée : 31 décembre 2017

-Montant maximal : 950 000,00 €

La commune de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'immeuble. Le programme prévisionnel contient 23 logements dont 7 sociaux avec des commerces en pied d'immeubles.

A cet effet, l'EPF a signé une promesse de vente avec un opérateur le 18 octobre 2016 pour la réalisation de 21 logements dont 33% sociaux avec des commerces en pied d'immeubles. A partir de cette signature, ce dernier a travaillé en collaboration avec un architecte au montage d'un dossier de permis de construire. Cette équipe a été confrontée à de très grosses difficultés et à des risques de recours très importants, notamment du fait du parti architectural. L'opérateur a pu arriver aujourd'hui à un projet définitif qui lui a permis de déposer un dossier de PC le 21 juillet 2017 (initialement prévu le 30 octobre 2016).

Afin que ce projet, aujourd'hui bien engagé puisse voir le jour, il convient donc de prendre en compte cela en prorogeant la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prolongation de la convention

-Montant : inchangé

-Durée : la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018

-Périmètres : inchangés

AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
N° CCA 17-10-009

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé - 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Alain DRAPEAU, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 2017,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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

Ci-après dénommée « la CdA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 26 septembre 2017 ;

Ci-après dénommé « EPF »

PRÉAMBULE

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

La commune de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'immeuble. Le programme prévisionnel contient 23 logements dont 7 sociaux avec des commerces en pied d'immeubles.

A ce titre, la commune, soumise à la loi SRU, doit construire 57 logements locatifs sociaux sur le triennal 2017-2019 et avait en 2012 un pourcentage d'environ 9% de LLS.

La convention conclue le 23 mars 2010 avec l'EPF a permis l'acquisition de deux sites, dont le premier a fait l'objet d'un lotissement communal « Les « Charmes » en cours d'achèvement ; le second site concerne deux parcelles bâties en centre-bourg d'un montant de 280 000 euros environ qui a vocation, avec d'autres parcelles maîtrisées par la collectivité, à accueillir un programme d'habitat.

Les négociations nécessaires à la complétude de l'assiette de projet n'ayant pu aboutir que très récemment, une consultation d'opérateur a toutefois été menée par l'EPF, qui a permis à la Commune de rétenir un opérateur en décembre 2015 qui travaille au montage de ce projet.

A cet effet, l'EPF a signé une promesse de vente avec un opérateur le 18 octobre 2016 pour la réalisation de 21 logements dont 33% sociaux avec des commerces en pied d'immeubles. A partir de cette signature, ce dernier a travaillé en collaboration avec un architecte au montage d'un dossier de permis de construire. Cette équipe a été confrontée à de très grosses difficultés et à des risques de recours très importants, notamment du fait du parti architectural. L'opérateur a pu arriver aujourd'hui à un projet définitif qui lui a permis de déposer un dossier de PC le 21 juillet 2017 (initialement prévu le 30 octobre 2016).

Afin que ce projet, aujourd'hui bien engagé puisse voir le jour, il convient donc de prendre en compte cela en prorogeant la convention.

Compte-tenu des délais nécessaires à ces démarches, il convient de proroger la durée au 31 décembre 2018.

En conséquence, il convient de modifier l'article 1 de l'avenant à la convention du 17 octobre 2016, venu lui-même modifier l'article 16 de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION :

L'article 16 « durée de la convention projet », modifié par voie d'avenant le 25 mars 2013 (article 3), le 17 octobre 2016 (article 1) et le 11 mars 2015 (article 1) est modifié comme suit :

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018. La Collectivité s'engage à contribuer au respect du calendrier suivant :

- Dépôt du permis de construire : réalisé le 21 juillet 2017
- Obtention du permis de construire : 21 novembre 2017
- Purgé du permis de construire : 21 février 2018
- Dépôt de la demande d'agrément : 21 mars 2018
- Signature de l'acte de vente : 21 avril 2018
- Commencement des travaux : septembre 2018

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Puilboreau
représentée par son Maire

Alain DRAPEAU

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son président

Jean-François FOUNTAINE

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

Annexes : Convention n° CCA 17-10-009
Avenant n° 1
Avenant n° 2
Avenant n° 3

La commune de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourgs, en contact avec le plan de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'escalier.

La convention conclue le 21 mars 2010 avec l'EPF a permis l'opération de deux sites, dont le premier a fait l'objet d'un lotissement communal « Les « Charms » en cours d'achèvement ; le second site concerne deux parcelles situées en centre-bourg d'un montant de 280 000 euros environ qui a vocation à être vendues par la commune, avec d'autres parcelles situées par la collectivité, à accomplir un programme d'habitat.

L'assistance foncière de l'opération appartient aux parties prenantes de l'EPF, la Commune et la Cda.

Les négociations nécessaires à la conclusion de l'acte de projet n'ont pu aboutir que très récemment, une contribution d'opérateur a toutefois été faite par l'EPF, qui a permis à la Commune de rentrer un opérateur en décembre 2015 qui travaille au montage de ce projet.

Afin de permettre à ce dernier d'élaborer son projet, d'obtenir un permis de construire, de commercialiser ses lots afin d'obtenir ses financements pour acquiescer le foncier et densifier le quartier, il est nécessaire de proroger la durée de la convention, dont l'échéance est aujourd'hui fixée au 31 décembre 2016.

Compte tenu des délais nécessaires à ces démarches, il convient de proroger la durée au 31 décembre 2017.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

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

1.1. Les Parties directrices de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de modifier l'acte correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, tels qu'ils figurent dans le document intitulé « Les éléments suivants sont traités dans la convention initiale » :

En conséquence, les éléments suivants sont traités dans la convention initiale :

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 développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en particulier dans les centres villes), la reconversion de friches vers des projets pourvoyant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de proximité des centres bourgs et des centres villes », la reconversion de friches vers des projets pourvoyant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de proximité » ;
- 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 nouvelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de préservation foncière ;

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

Commune de Puilboreau Agglomération de La Rochelle

MAIRIE

ENTREE

PROJET

N° CCA 17-10-009

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE POITOU-CHARENTES

ENTREE

20 OCT 2016

PREPARATION

ENTREE

20 OCT 2016

PREPARATION

ENTREE

20 OCT 2016

PREPARATION

ENTREE

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé - 29, Rue de la République 17138 Puilboreau - représentée par son maire, Monsieur Alain DRAPEAU, dont le mandat habillé par une délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2015,

Ce-pays dénommé « La Colévalle » ;

D'une part

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dont le mandat habillé par délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle, en date du 27 septembre 2016,

ET

L'établissement public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 Boulevard de Grand-Cairé - 63 0423 - 86013 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2013 et enregistré en vertu de la délibération du Bureau n°B-2016-07... du 27 septembre 2016,

Ce-pays dénommé « EPF » ;

D'une part

PREAMBULE

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fondations urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois 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 réajustement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation urbaine 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 concertée 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. A ce titre, l'EPF dispose 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.

AR PC

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.

1.3 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 5 avec le numéro 5.1

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffage 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 permettant 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 adaptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°3, et pour la période postérieure à cette date »

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

PC AR

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. 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 définit les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxes) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des fins du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

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

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

AR PC

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l'article 3 est réécrit ainsi :
La convention est échu(e) au 31 décembre 2017.

La collectivité s'engage néanmoins à collaborer avec l'EPF pour le respect de calendrier suivant :

| | |
|--|-------------------|
| - Délibération municipale : | 8 décembre 2015 |
| - Conclusion de la promesse : | 30 octobre 2016 |
| - Présentation du pré-projet de PC en mairie avant dépôt : | 30 octobre 2016 |
| - Dépôt du permis de construire : | 30 novembre 2016 |
| - Régularisation des autres promesses : | 30 octobre 2016 |
| - Obtention du permis de construire : | 1er avril 2017 |
| - Dépôt de la demande d'apurement : | 1er juillet 2017 |
| - Purge du permis de construire : | 31 juillet 2017 |
| - Signature de l'acte de vente : | 15 septembre 2017 |
| - Commencement des travaux : | avril 2018 |

Les autres dispositions demeurent inchangées.

PC AR

Fait à La Rochelle, le 17 décembre 2016, en quatre exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain DRAPPEAU

Philippe GRALL

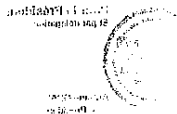


La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Pour le Président,
En délégation,

Philippe GRALL
Vice-Président



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Hubert BLAISON n° 2016-239 en date du 8 septembre 2016

Annexe n°1 : convention, avenants 1 et 2

PG

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

MAIRIE

Puilboreau



AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N° CCA 17-10-009

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé - 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Jean-François VATRUÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2015

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF - n° CCA 17-10-009

DF
1/2
PG

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean-François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 24 novembre 2015

Ci-après dénommée « CdA » ;

d'autre part,

ET

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 85011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-070 du 10 décembre 2014 et du Bureau n° B-2015-01 du 10 mars 2015

Ci-après dénommée « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'immeuble.

La convention conclue le 23 mars 2016 avec l'EPF a permis l'acquisition de deux sites, dont le premier a fait l'objet d'un lotissement communal « Les 4 Charnes » en cours de réalisation ; le second site concerno une parcelle bâtie en contre-bourg d'un montant de 280 000 euros environ qui a vocation, avec d'autres parcelles réalisées par la collectivité, à accueillir un programme d'habitat.

Les négociations nécessaires à la complétude de l'assiette de projet n'ayant pu aboutir que très récemment, une consultation d'opérateurs n'a pu être menée jusqu'à maintenant.

L'assiette de projet étant désormais finalisée, la consultation d'opérateurs va prochainement être lancée par l'EPF, afin d'accompagner la commune dans le choix d'un inarcar.

La CdA et l'EPF étant convenus de renforcer leur partenariat dans le cadre de la convention cadre habitat, prorogée lors du Conseil d'Administration du 9 décembre 2014, la présente convention prévoit la signature de la Communauté d'Agglomération. Cette dernière permet d'acter son engagement aux côtés de la Commune et de l'EPF pour appuyer la réussite des projets de la Commune en matière de maîtrise foncière, d'une part, de mise en œuvre du projet de développement de l'office de logement et de qualification urbaine, d'autre part. Ces projets s'inscrivent pleinement dans le cadre des politiques communales, et compris en outre d'établissement du PLUI et de révision du PLU.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l'article 3 est abrogé ainsi :
La convention est échu au 31 décembre 2016.

La collectivité s'engage néanmoins à collaborer avec l'EPF pour le respect du calendrier suivant :

Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF - n° CCA 17-10-009

PG

- Avant fin février 2015 : lancement de la consultation d'opérateurs par l'EPF
- Fin juillet 2015 : choix de l'opérateur en vue d'une promesse de vente
- Appel de l'opérateur en vue d'un dépôt de PC après concertation avec les riverains
- Avant décembre 2016 - purge des conditions suspensives notamment en matière d'urbanisme et cession à l'opérateur

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ETUDES

L'article 3 de l'acte préalable est nommé a. Les études et est ainsi rédigé.

L'EPF met à disposition son assistance technique et son expertise pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement.

Ainsi, sur un périmètre élargi prenant notamment en compte les parcelles enclavées dans le site, l'EPF pourra assurer sous sa maîtrise d'ouvrage des études de préféabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programmation 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 en prenant notamment en compte les coûts de dépollution du site selon les différentes hypothèses proposées.

Ces études préalables doivent notamment permettre 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'affiner le projet constructif et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du coût d'aménagement et analyser le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

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

À travers ses experts, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Il est précisé que, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, 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.

ARTICLE 4. — LA DÉMARCHE DE REVENTE DES BIENS ACQUIS

L'article 4 de l'acte préalable de vente est ainsi rédigé.

9.1 - Conditions Juridiques de la revente

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

Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF n° CCA 17 - 10 - 009

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

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entée 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 ou subrogé à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances penderies 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 la convention 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.

9.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF consiste 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 :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du LPI 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 par 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, diminués des recettes nettes 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 litigation ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques accordés 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'immediation du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais liés à la consultation d'opérateurs en vue de la cession de foncier ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien, ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux frais de structures 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 revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :

Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF n° CCA 17 - 10 - 009

- 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 retient l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve chaque 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 de biens cédés.

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

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

9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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, création mandataire 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 zones bouges, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches (anciennes pollues lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la Collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 2 500 habitants bénéficiant des principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cours de bouge.

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'opérateur dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation du portage. Dans le cas d'une cession directe du foncier à un opérateur, ce dernier reprend la totalité des engagements de la Commune.

Si, de sa propre initiative, la collectivité décide d'abandonner le projet ou ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention au fait des

Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF n° CCA 17 - 10 - 009

biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en cas de remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

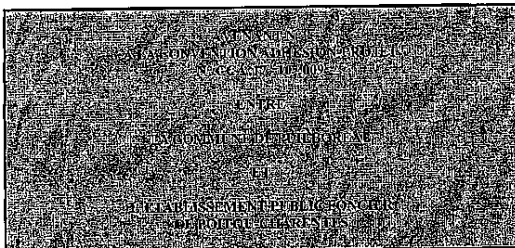
Fait à Poitiers, le 11 Mars 2015, en quatre exemplaires originaux

Poitiers, le 11 Mars 2015
 La Commune de Puilboreau représentée par son Maire,
 L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
 Poitiers, le 11 Mars 2015
 Jean-François VATRÉ
 Philippe GRALLI
 La Communauté d'agglomération de la Rochelle représentée par son Président
 Jean-François POUTINAINE

Avis favorable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Hubert BLAISON n° 2014/13 en date du 10/03/2015
 2015/14 du 10/03/2015
 Annexe n°1 :

Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF n° CCA 17 - 10 - 009

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2010-2013



Entre

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé - 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Jack FROUST, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2013,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2013-01 en date du 5 mars 2013,

Ci-après dénommé « EPF FC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'opérations d'aménagement à vocation « habitat » dont notamment de l'habitat social, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 23 mars 2010, une convention d'adhésion-projet visant la maîtrise foncière de deux périmètres (annexe n° 1).

Le montant de l'engagement financier de l'EPF FC prévu au titre de la convention est plafonné à neuf cent cinquante mille euros (950 000 €). Par ailleurs, la durée contractuelle maximum d'exécution de la première phase de la convention s'achève le 31 mars 2013.

Le 16 décembre 2012, l'EPF FC a procédé à une première cession à la commune de Puilboreau pour la réalisation du « lotissement des Charrens ».

À ce jour, compte tenu des études en cours sur le centre bourg, il apparaît nécessaire de faire évoluer par avenant la convention :

- > évolution des engagements de la commune prenant en compte l'état d'avancement du projet, rendant nécessaire la modification de l'article 4.2 ;
- > prolongation de la durée maximale de la convention pour deux années rendant nécessaire la modification de l'article 16 de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications des engagements de la commune et la prolongation de sa durée d'exécution.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à conduire les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation du promoteur en charge de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel joint en annexe n°2.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 mars 2015.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

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

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

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

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Puilboreau, le 25 Mars 2013, en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire



Jack PROUST

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

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE
n° 2013/12 en date du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF PC n° CCA 17 - 10 - 009

Annexe n°2 : Échéancier prévisionnel

Avenant n°1 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF PC n° CCA 17 - 10 - 009
Mars 2013

3 JP AT

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 5 mars 2013

Délibération n° B-2013-04

Avenant n°1 à la convention projet n° CCA 17 - 10 - 009
en application de la convention cadre n° CC 17 - 09 - 001
relative à « l'Habitat »

avec la commune de Puilboreau

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement approuvé par délibération n°2009-05 modifié par délibérations n° CA-2009-27 et n° CA-2010-03, et notamment son article 10 par lequel le conseil d'administration délègue au bureau ses pouvoirs en matière de conventions opérationnelles prises en déclinisation de conventions-cadres approuvées par ce même conseil d'administration,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2009-14 du 29 septembre 2009 approuvant la convention-cadre avec la communauté d'agglomération de La Rochelle,

Vu la délibération du bureau n° B-2010-07 du 3 mars 2010 approuvant la convention adhésion-projet avec la commune de Puilboreau,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention projet n° CCA 17 - 10 - 013 entre la commune de Puilboreau et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant correspondant.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Poitou-Charentes

Poitiers, le 11 Mars 2013

La Préfète,

Elisabeth BORNE

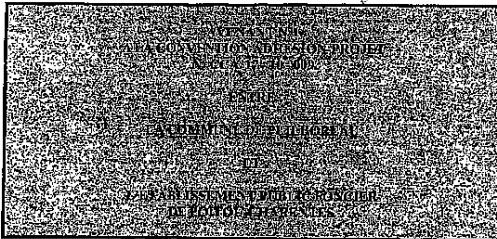
JP AT

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2010-2013

11 MARS 2013

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SOAN
Place Aristide Briand
86000 POITIERS CEDEX



Entre

La Commune de PUILBOREAU dont le siège est situé - 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU - représentée par son Maire, Monsieur Jack PROUST, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

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 - Jannable le Cométiable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n°1 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF PC n° CCA 17 - 10 - 009
V 04

JP AT

Annexe n°2

PROGRAMME IMMOBILIER

COUR DE TOURAINE

ECHEANCIER PREVISIONNEL

| Période | Événement |
|-----------------------|---|
| Février 2013 | Lancement consultation pour étude de programmation urbaine |
| Judi 4 avril 2013 | Choix par le Conseil Municipal de l'équipe lauréate de l'étude de programmation urbaine |
| Judi 5 septembre 2013 | Validation par le Conseil Municipal de l'orientation d'aménagement |
| Septembre 2013 | Lancement appel à projets promoteur |
| Janvier 2014 | Choix du promoteur |
| Mars 2014 | Validation par le Conseil Municipal du projet du promoteur |
| Avril 2014 | Dépôt P.C. par promoteur |
| Octobre 2014 | Délivrance P.C. |
| Décembre 2014 | Délais de recours purgés |
| Janvier 2015 | Cession au profit du promoteur des emprises E.P.F., C.D.A. et Commune |

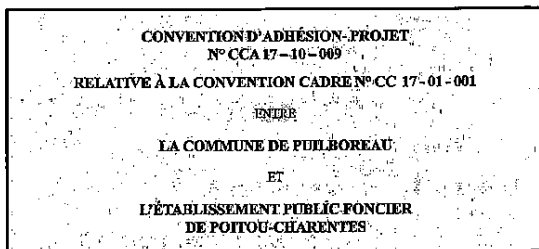
Avenant n°1 Convention Adhésion-Projet Puilboreau - EPF PC n° CCA 17 - 10 - 009
Mars 2013

JP AT

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

MAIRIE

Puilboreau
Nouvelle-Aquitaine



Entre

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé - 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Jack PROUST, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2010

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2010-07 en date du 5 mars 2010, Ci-après dénommé « EPF PC », d'autre part

Convention d'Adhésion-Projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009
23 mars 2010

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ♦ une plus grande maîtrise foncière ;
- ♦ la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- ♦ la réponse aux besoins en logements aidés en partenariat avec les organismes HLM ;
- ♦ la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
- ♦ une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- ♦ une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- ♦ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- ♦ les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'étabit à environ 420 unités, soit :

- ♦ 330 logements PLUS (y compris PLUS CID) et PLAI ;
- ♦ 90 logements locatifs PLS.

La Commune de PUILBOREAU, voisine immédiate de La Rochelle, n'échappe pas au contexte actuel de spéculation foncière. Face à ce constat, la Commune de PUILBOREAU a décidé de ne plus « subir » et de développer toute action permettant de « produire » des terrains ou des logements à des coûts plus raisonnables afin de les rendre accessibles au plus grand nombre.

A cette fin, la Commune de PUILBOREAU souhaite réaliser deux opérations d'aménagement :

- L'une en centre bourg en lien avec des parcelles déjà mises en réserves par la commune et la communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- L'autre comprenant au moins 40 % de logements aidés sur la base d'une utilisation rationnelle du foncier par la construction d'au moins 40 logements à l'hectare.

Ces opérations respectent les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre des objectifs du PLH et de la prise en compte des orientations de développement durable dans le futur programme de constructions.

Elles sont donc éligibles à l'intervention de l'EPF PC. Elles entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF PC le 5 novembre 2009 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Convention d'Adhésion-Projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009
23 mars 2010

ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17-09-001 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 5 novembre 2009 entre l'EPFF PC d'une part et le Communauté d'Agglomération, d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention cadre et ouvre pour la réalisation des objectifs et prescriptions du P.L.U., conformément à l'article 2 de la convention cadre.

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques que prennent la Commune et l'EPFF PC pour la réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession des biens concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPFF PC et de la Commune.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs cités dans la convention-cadre, l'EPFF PC et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur les objectifs suivants :

Site n°1 :

- la réalisation d'une opération d'aménagement portée par la Commune constituant une offre alternative à celle traditionnellement proposée par les opérateurs privés, notamment auprès des primo-accédants ;
- l'intégration à cette opération d'un minimum de 40 % de logements aidés ;
- une utilisation rationnelle du foncier par la construction d'au moins 40 logements à l'hectare ;
- la prise en compte des principes de développement durable.

Site n°2 :

- la réalisation par l'Office Communautaire de l'Habitat d'une opération de logements aidés en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, elle-même propriétaire sur le site ;
- l'implantation d'un service communal d'intérêt général ;
- une utilisation rationnelle du foncier avec optimisation de la densité ;
- la prise en compte des principes de développement durable.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune et l'EPFF PC conviennent de rassembler deux secteurs définis ci-après comme périmètres de réalisation foncière.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune et l'EPFF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Il s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

3
TP

4.2. Les engagements de la Commune

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

- conduire ces opérations dans le respect des objectifs mentionnés à l'article 2 de la présente convention ;
- réaliser les études techniques et de programmation préalables aux opérations ;
- solliciter auprès de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFF PC sur les périmètres et/ou ;
- communiquer à l'EPFF PC, parallèlement à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, les DIA sur l'ensemble du territoire concerné par le périmètre à enjeux ;
- communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention ;
- transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la présomption ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs opérateurs de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPFF PC peut démentir la réalisation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de réalisation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPFF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect de leurs cahiers des charges. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPFF PC, d'un montant taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revende du bien.

4.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en collaboration avec la Commune :

- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les études liées à une procédure de DUP ;
- les acquisitions soit, à l'amiable, par préemption ou par expropriation, des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, les travaux de démolition et de dépollution selon les conditions précisées à l'article 8 ;
- la revende des biens à la Commune ou à (aux) opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Il s'agit essentiellement d'études, sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPFF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

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

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

5
AT

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

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPFF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations précisées ci-dessus sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (schéma de réalisation foncière).

L'EPFF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé en temps réel la Commune de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur le territoire communal.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-dessus dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-435 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPFF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF PC transmettra à la Commune les copies des actes d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune s'engage à informer l'EPFF PC de toutes les opportunités de cession, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPFF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Commune sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

La Commune demandera à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de déléguer à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption urbain sur les sites concernés, sur la durée de la convention, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.308-1, L.309-4, L.213 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions de régime général des délégations conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

La délégation du droit de préemption urbain s'effectue de manière totale sur le périmètre de réalisation foncière pour la durée de la présente convention.

Dès réception de la DIA, l'EPFF PC demande l'avis de France-Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour décider en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer. Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel.

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

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

5
AT

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation :

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPFF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

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

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

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

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole seront prioritairement proposés aux acteurs exploitants ou par défaut à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique du l'EPFF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

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

ARTICLE 8. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPFF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux liés à l'archéologie préventive ou de nature en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune et en assure l'entière responsabilité.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre ledits abords à disposition de l'EPFF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'unités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPFF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPFF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPFF PC fait procéder aux études préalables et du maître d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPFF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

6
AT

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de vente par l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers prévu à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le concessionnaire. Cette démarche garantit la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Commune dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Poitou-Charentes n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

7
JP AT

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

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du coût du prix de revient⁹ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, 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 ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion¹⁰ de l'EPF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
• impôts, taxes et assurances
• les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 0,5 % en zone U,
 - 1 % en zone AU (ou NA),
 - 2 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monotone plafonnée à 1 %.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

⁹ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

¹⁰ Le compte de gestion retient l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Poitou-Charentes n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

JP AT

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 BCB en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

Le comité de pilotage projet (article 12.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention cadre. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée 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 d'adhésion projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention d'adhésion projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 17.

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

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

12.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérent à la convention cadre, la Commune est associée à un comité de pilotage cadre regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant et l'EPF PC en assure le secrétariat.

Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'EPF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention cadre ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

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

L'EPF PC et la Commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la compatibilité des opérations effectuées sur les sites avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi capitalisant permettant de débiter l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Poitou-Charentes n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

9
JP AT

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

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

En fin de mission, l'EPF PC restitue à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (références foncières, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à neuf cent cinquante mille euros (950 000 €). Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de cette convention d'adhésion-projet découlant de la convention-cadre.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, les modalités de prise en charge par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateur(s) pour la réalisation des projets initialement prévus, la Commune rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Commune.

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

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre des conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Poitou-Charentes n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

10
JP AT

ARTICLE 16. - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à quatre ans, à compter de la date de signature de la présente convention, avec une première phase de 3 ans.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/03/2013.

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

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

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'acquisition par l'EPFF PC, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 18. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à PUILBOREAU, le 23 mars 2010, en 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



Jack FROUST

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique Financier Jacques CLAUDE
N° 36 en date du 3 mars 2010

Service d'adhésion-projet EPFF PC - Poitiers - n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

Annexe n°1 : Convention-cadre

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

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

Annexe n°4 : Liste des travaux que l'EPFF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Poitiers - n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

37 12





Annexe n°3

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1.

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ses éléments devant être indiqués au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2.

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3.

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux (identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en otore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF PC et de la Commune.

Article 4.

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5.

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres de toute jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF PC des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les droits et obligations de l'EPF PC à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

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

Article 6.

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Convention d'habitat-jeune projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2018

JP AT

Article 7.

La Commune fait ses affaires personnelles de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectant aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet. La Commune se décline de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8.

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important. En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9.

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

Occupation des biens

Article 10.

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur. A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait ses affaires personnelles de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tous problèmes ou contentieux résultant de la occupation exécutée lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la mise.

Article 11.

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquable. Les occupants sont préalablement acceptés par l'EPF PC. Elle ne pouvant donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement. En conséquence, lors de la reprise par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12.

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants. La Commune verse à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Convention d'habitat-jeune projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2018

JP AT

Article 13 :

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

Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien. En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être réalisée que d'un commun accord entre les parties. Dans l'hypothèse d'une demande de réhabilitation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

Convention d'habitation-projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

JP AT

ANNEXE N° 4

L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clous-souvent, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité. Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2005-545 du 30 juin 2005, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

A. La préparation des programmes de travaux

| |
|---|
| L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer : |
| La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, présence des sols, ...). |
| La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, métaux, identification des déchets...) et le traitement de la pollution. |

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

| |
|---|
| L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer : |
| L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre. |
| La désignation de coordinateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle. |

Les différents postes de travaux

| L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer : | L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas : |
|---|---|
| Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet. | |
| Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets. | |
| La démolition des superstructures et infrastructures. | |
| L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées. | |
| Le recyclage éventuel des produits sains sur site. | |
| La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le pontil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère. | |
| Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site. | |
| Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tarponnement des eaux (bassins de rétention). | Le réseau primaire du futur projet. |
| Le recensement des bâtiments préservés et la réfection des pignons. | |
| Le traitement des mitoyennetés | La réalisation de nouveaux murs de clôture. |
| - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, | |
| - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux. | |
| La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges. | L'aménagement de plans d'eau. |

Convention d'habitation-projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

JP AT

ANNEXE N° 4

| | |
|---|---------------------------------------|
| La renaturation du site. | Les aménagements de type ludique. |
| La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affleurent pas l'économie du projet. | La réalisation de la voirie primaire. |
| Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains. | |
| Les panneaux d'information. | |

Les travaux spécifiques

| | |
|---|---|
| L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer : | L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas : |
| Les travaux liés à l'archéologie préventive. | |
| Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits) et occultation des ouvertures. | La stabilité du bâtiment ou des charpentes |
| Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût de traitement de la pollution. | |

Convention d'habitation-projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17-10-009
23 mars 2010

JP AT

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-008

B 2017-62 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-16-024 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune La Jarrie, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-62

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

Le Bureau 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 projet n° CCA 17-16-024, signée le 8 juillet 2016 entre la Commune de La Jarrie, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

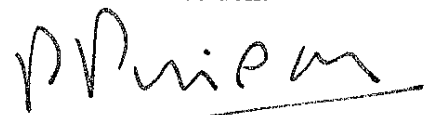
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention n° CCA 17-16-024 entre la Ville de La Jarrie, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Pour le Président du conseil d'administration

Le Vice-Président



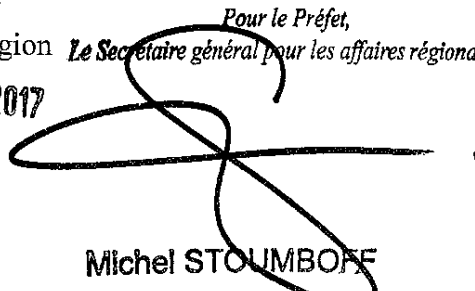
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région *Pour le Préfet,*
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 4 OCT. 2017

Le Préfet,



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

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

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-16-024 entre la Commune de La Jarrie, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 25 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet de logements / mixte

-Signature initiale : 8 juillet 2016

-Durée : 8 juillet 2021

-Montant maximal : 4 000 000,00 €

L'objet de la convention initiale est de réinvestir les deux sites indiqués ci-dessous afin d'y créer une nouvelle offre de logements locatifs, notamment sociaux dont le taux sur la commune est très faible et d'implanter de nouveaux commerces sur une partie d'entre eux. Une étude de préfaisabilité a pour cela été menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. Les trois sites concernés sont les suivants :

- Ancienne ferme : Ce site cadastré AN n° 390p représente un potentiel foncier de 2 710 m². Les propriétaires sont vendeurs de leur bien. La Commune ambitionne d'y réaliser une opération de logements en densification et en réhabilitation. Une opération de 14 logements dont 4 sociaux pourrait voir le jour à l'issue de l'acquisition et du portage foncier par l'EPF.
- Emprise commerciale mutable à court terme : Cette surface commerciale cadastrée AN n° 375 et 376 d'une surface de 6 668 m² est située en plein bourg devrait être transférée sur un autre terrain. Une nouvelle opportunité foncière s'ouvrira donc prochainement sur cet emplacement. Le projet envisagé est une opération de logements avec éventuellement quelques commerces.

La Commune sollicite l'EPF pour la maîtrise de quatre nouveaux fonciers tous situés dans le centre-bourg et qui sont aujourd'hui en friche et à l'abandon. L'objet du présent avenant est d'intégrer ces nouveaux sites au périmètre de la convention afin d'assurer leur maîtrise foncière. Les projets envisagés sont les suivants :

Site n° 3 : Ce site cadastré AN n° 390 est déjà intégré partiellement en périmètre de réalisation. Une opportunité foncière s'est ouverte sur sa partie sud, qu'il convient d'intégrer en périmètre de réalisation. La parcelle totale mesure 4 064 m². Le projet envisagé sur ce site est une opération de logements, en partie sociaux si leur financement est assuré par l'Etat.

Site n°13 : Ce nouveau site (ancienne boulangerie) intègre la convention par le présent avenant. Cadastré AN n° 150 et 151 il représente un potentiel foncier de 359 m². Il s'agit d'un ancien commerce face à l'église ayant subi un incendie récemment. La Commune envisage de réhabiliter cette bâtisse afin d'y aménager un ou plusieurs logements ou locaux d'intérêt général. Le propriétaire est vendeur de son bien.

Site n°14: Deux parcelles de terrain bâti cadastrées AN n° 234p et 235 situées Rue de la Gendarmerie d'une surface d'environ 300 m². Sur ces fonciers, la Commune envisage de développer un projet de logements.

Site n° 15 : Une parcelle de terrain nu cadastrée AN n° 241 d'une surface de 107 m² a été identifiée comme périmètre à enjeu par la collectivité. Cette parcelle est enclavée, et jouxte le jardin d'enfants dont elle pourrait permettre l'extension.

Il convient donc d'ajouter ces sites en périmètre de réalisation de la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : ajout de périmètres

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres : Ajout de 4 périmètres de réalisation.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



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

ENTRE

LA COMMUNE DE LA JARRIE

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

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

Entre

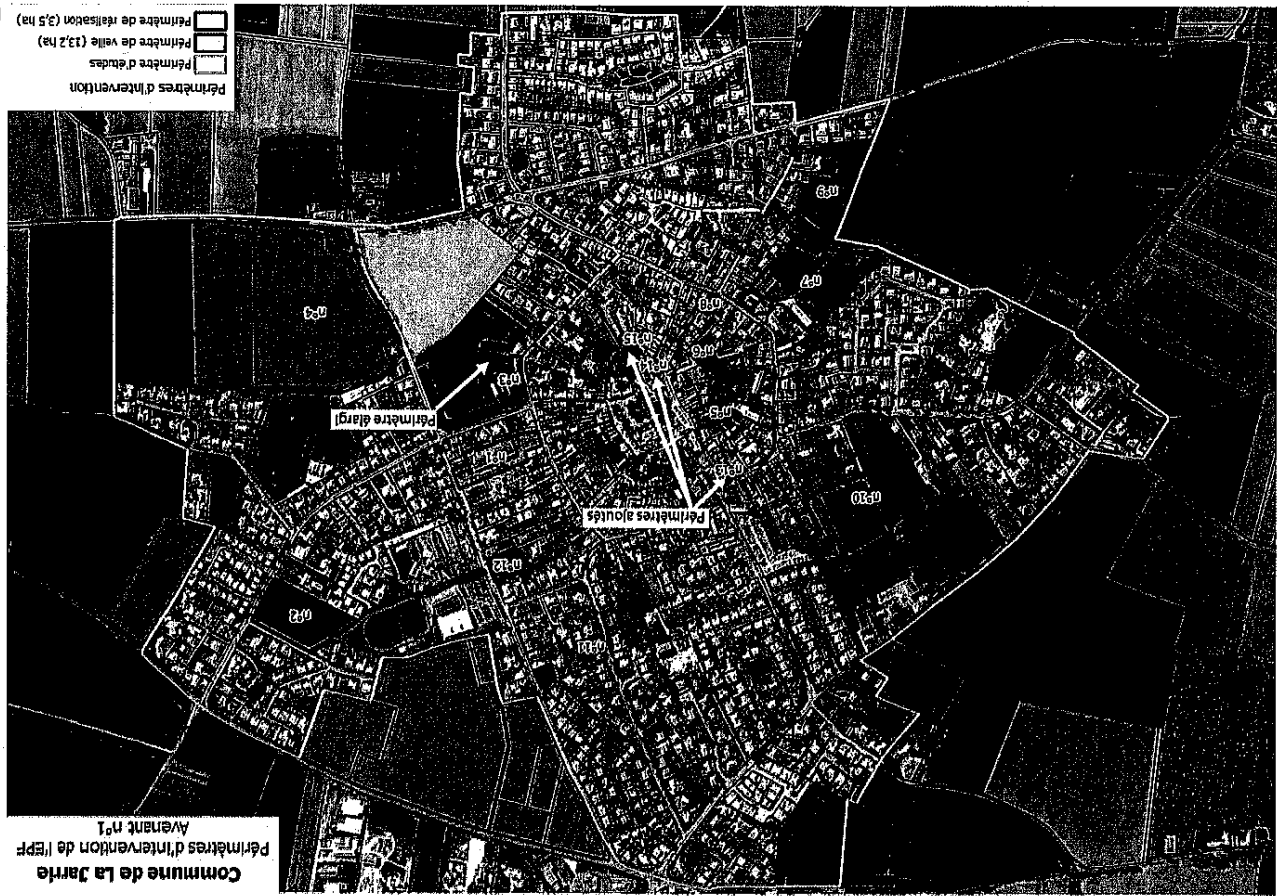
La Commune de La Jarrrie, dont le siège est mairie de La Jarrrie, place de la mairie 17220 LA JARRRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Jean François FONTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « la CcA » ;

d'une part,

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

d'autre part,



PRÉAMBULE

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

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

A ce titre, la Collectivité et l'EPF ont entrepris un travail sur plusieurs emprises situées dans le bourg de la Commune.

L'objet de la convention initiale est de réinvestir les deux sites indiqués ci-dessous afin d'y créer une nouvelle offre de logements locatifs, notamment sociaux dont le taux sur la commune est très faible et d'implanter de nouveaux commerces sur une partie d'entre eux. Une étude de faisabilité a pour cela été menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. Les trois sites concernés sont les suivants :

- *Ancienne ferme*

Ce site cadastré AN n° 390p représente un potentiel foncier de 2 710 m². Les propriétaires sont vendeurs de leur bien. La Commune ambitionne d'y réaliser une opération de logements en densification et en réhabilitation. Une opération de 14 logements dont 4 sociaux pourrait voir le jour à l'issue de l'acquisition et du portage foncier par l'EPF.

- *Emprise commerciale mutuelle à court terme*

Cette surface commerciale cadastrée AN n° 375 et 376 d'une surface de 6 668 m² est située en plein bourg devrait être transférée sur un autre terrain. Une nouvelle opportunité foncière s'ouvrira donc prochainement sur cet emplacement. Le projet envisagé est une opération de logements avec éventuellement quelques commerces.

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

De plus, la Commune a identifié des emprises mutuelles à court terme situées Rue de la gendarmerie et cadastrées AN n° 234p et 235 d'une surface d'environ 300 m². Il pourrait être envisagé une opération de logement en démolition et reconstruction sur cette emprise située en cœur de bourg.

La Commune a également repéré une parcelle de terrain nu cadastrée AN n° 241 d'une surface de 107 m². Cette parcelle est enclavée et inconstructible, et jouxte le jardin d'enfants dont elle pourrait permettre l'extension.

Enfin, une opportunité foncière s'est ouverte sur la partie sud du site « ancienne ferme » qu'il convient d'intégrer au périmètre de la convention.

Il convient donc d'intégrer ces quatre fonciers dans le périmètre de réalisation de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

L'article 2.3 est ainsi modifié

L.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Site n° 3 : Ce site cadastré AN n° 390 est déjà intégré partiellement en périmètre de réalisation. Une opportunité foncière s'est ouverte sur sa partie sud, qu'il convient d'intégrer en périmètre de réalisation. La parcelle totale mesure 4 064 m². Le projet envisagé sur ce site est une opération de logements, en partie sociaux si leur financement est assuré par l'Etat.

Site n°13 : Ce nouveau site (ancienne boulangerie) intègre la convention par le présent avenant. Cadasturé AN n° 150 et 151 il représente un potentiel foncier de 359 m². Il s'agit d'un ancien commerce face à l'église ayant subi un incendie récemment. La Commune envisage de réhabiliter cette bâtisse afin d'y afin d'y aménager un ou plusieurs logements ou locaux d'intérêt général. Le propriétaire est vendeur de son bien.

Site n°14: Deux parcelles de terrain bâti cadastrées AN n° 234p et 235 situées Rue de la Gendarmerie d'une surface d'environ 300 m². Sur ces fonciers, la Commune envisage de développer un projet de logements.

Site n° 15 : Une parcelle de terrain nu cadastrée AN n° 241 d'une surface de 107 m² a été identifiée comme périmètre à enjeu par la collectivité. Cette parcelle est enclavée, et jouxte le jardin d'enfants dont elle pourrait permettre l'extension.

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

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

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

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Jarrrie
représentée par son Maire,

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

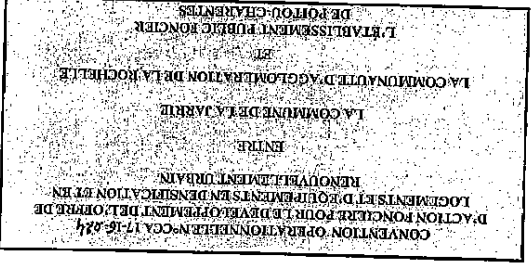
David BAUDON

Philippe GRALL

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

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2017/
du
Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-16-024



PROGRAMME URBAIN N°CC 17-16-024 D'INTERVENTION 2014-2018

La Commune de La Jarrie, dont le siège est situé à La Jarrie, place de la mairie 1720 LA JARRIE, représentée par son maire, Monsieur David BALUDON, élu le 15 mai 2014, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014, et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 009 LA ROCHELLE, représentée par Monsieur Jean-François FOURTANIE, son Président, élu le 15 mai 2014, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014, ont convenu de conclure la présente convention.

PREAMBULE

La commune de La Jarrie fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et ses communes membres, dans le cadre d'un partenariat innovant de développement durable. Cette convention a permis de définir des objectifs de développement durable et de mettre en œuvre des actions de développement durable.

La commune de La Jarrie est située dans une zone d'habitat individuel et de petites entreprises. Elle est confrontée à des difficultés de développement durable, notamment en matière de logement et d'équipements. Elle souhaite améliorer son cadre de vie et offrir de meilleures conditions de vie à ses habitants.

Le présent avenant a pour objet de compléter la convention cadre susmentionnée en précisant les modalités de mise en œuvre des actions de développement durable.

Articler les besoins initiaux sur les réalisations à venir.
La politique de développement de la commune a conduit à l'implémentation de nombreux projets avec des orientations et des objectifs de développement à moyen et long terme.
Le projet de la commune :
- L'objectif principal est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
- Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
- Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.

Le Projet de la Commune :
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.

L'Établissement Public Foncier de Foton-Charentes
L'Établissement Public Foncier de Foton-Charentes est un établissement public foncier de droit public.
L'Établissement Public Foncier de Foton-Charentes est un établissement public foncier de droit public.
L'Établissement Public Foncier de Foton-Charentes est un établissement public foncier de droit public.

Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.

Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION
Le présent convention a pour objet de :
- Développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
- Développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
- Développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.

Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.
Le projet de la commune est de développer la commune en tant que pôle d'attraction et de croissance.

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 distinction entre les ressources financières utilisées par l'EPF.

- le montant de l'investissement au net des dépenses d'action foncière
- impôts et taxes
- assurances
- Dépenses :
 - Recettes : loyers purs, subventions éventuelles.
 - le solde du compte de gestion de l'EPF, du bilan d'ouverture de la répartition
 - le montant des travaux effectués de gestion, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage final, etc.
 - les frais de publicité liés à la répartition éventuellement autorisée par l'EPF ;
 - le montant des études réalisées sur les biens, sur l'investissement de projet selon les principes directeurs de l'EPF en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - dans certains cas particuliers, les frais financiers correspondants à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
 - le cas échéant, des frais de médiation ;
 - le prix d'acquisition du bien, majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, ...)

En dehors de tout déplacement de répartition foncière ou de rattachement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du prix de revient et majoré de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes étant l'objet d'une actualisation ;

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté ou aux opérateurs sont définies au chapitre 12 de la délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014 et au chapitre 12 de la délibération n° CA-2014-06 et CA-2014-07 du 23 septembre 2014. Elles sont les suivantes :

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

Le montant global, dans un souci de ne pas continuer à la hausse tarifaire des prix de référence, le montant de la répartition figure dans l'acte de répartition distinguant :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- des dispositions de l'article 12 pour préciser les droits et obligations des parties ;

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Communauté, sont établies conformément aux dispositions de l'article 12 de la convention.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

La répartition de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et dans une perspective de long terme, elle contribue à la réalisation de projets d'intérêt général.

22

Annexe 11 : Exemplaire d'acte de la collectivité
Annexe 12 : Convention cadre
Annexe 13 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Après préalable inventaire du Conteur Central Economique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016-036, en date du 27/07/2016.

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

Représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune)

Le bien est affecté à l'usage de :

1. Bâtiment d'habitat collectif
2. Bâtiment d'habitat individuel
3. Bâtiment d'habitat individuel
4. Bâtiment d'habitat individuel
5. Bâtiment d'habitat individuel

Le bien est affecté à l'usage de :

1. Bâtiment d'habitat collectif
2. Bâtiment d'habitat individuel
3. Bâtiment d'habitat individuel
4. Bâtiment d'habitat individuel
5. Bâtiment d'habitat individuel

ARTICLE 13 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession est fixé à la somme de € (Mille cent cinquante euros) (1 150 €) en deux versements :

1. Un premier versement de € (Cinq cents euros) (500 €) à la signature de l'acte de cession.

2. Un second versement de € (Six cents cinquante euros) (650 €) à la date de livraison du bien.

Le prix de cession est payable en espèces ou par chèque.

ARTICLE 14 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention est résiliée de plein droit si :

1. Le prix de cession n'est pas versé dans le délai de six mois suivant la date de signature de la convention.

2. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

3. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

4. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

5. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

ARTICLE 15 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 16 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 17 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 18 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 19 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 20 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

21

ARTICLE 12 - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 13 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession est fixé à la somme de € (Mille cent cinquante euros) (1 150 €) en deux versements :

1. Un premier versement de € (Cinq cents euros) (500 €) à la signature de l'acte de cession.

2. Un second versement de € (Six cents cinquante euros) (650 €) à la date de livraison du bien.

Le prix de cession est payable en espèces ou par chèque.

ARTICLE 14 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention est résiliée de plein droit si :

1. Le prix de cession n'est pas versé dans le délai de six mois suivant la date de signature de la convention.

2. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

3. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

4. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

5. Le bien n'est pas livré dans le délai de six mois suivant la date de livraison prévue à l'article 13.2.

ARTICLE 15 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 16 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 17 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 18 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 19 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.

ARTICLE 20 - CONCLUSIONS

La convention est conclue en deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF. Les deux exemplaires ont la même valeur.

La commune est représentée par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

L'EPF est représenté par M. ou M^{me} (Nom) (Prénoms) (Qualité) (Adresse) (Mairie) (Commune).

En deux exemplaires, dont un est remis à la commune et l'autre à l'EPF.



Philippe GRALL
 Directeur Général
 PG
 AF
 DB



PG
 AF
 DB

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

Vo la convention n° 17-16-024 d'Action Foncière de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17) et la convention n° 17-16-024 d'Action Foncière de l'EPF de Poitou-Charentes (17) conclues le 17/10/2017.

1) Coordonnées de la Collectivité
 Nom :
 Adresse :
 Représenté par M. ou M^{me} (Qualité) :
 Demeure en accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré n° :
 2) Objet des travaux
 Travaux de démolition et reconstruction des constructions :
 3) Description du marché de travaux
 - Montant du marché de travaux, options comprises :
 La mode sera comprise :
 Le :
 A :
 S'agit de la subvention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-009

B 2017-63 Avenant n°3 à la convention d'adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 63

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention d'adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

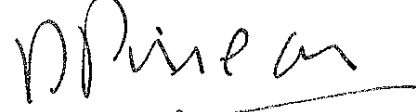
Vu la convention d'adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Ville d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes signée 17 mars 2015, ainsi que l'avenant n°1 signé le 9 juillet 2015 et l'avenant n°2 signé le 21 juillet 2016.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Ville d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



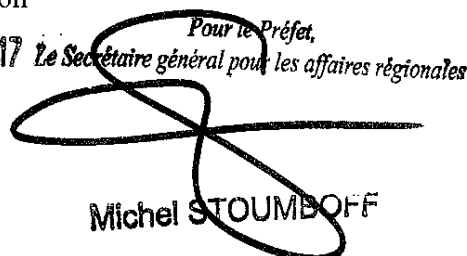
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention d'adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signée le 17 mars 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet de logements / mixte

-Signature initiale : 17 mars 2015

-Durée : 10 mai 2020

Soit 4 ans à compter de la première acquisition réalisée le 10 mai 2016. La durée de la convention initiale n'a jamais été modifiée depuis (4 ans).

-Montant maximal : 3 000 000,00 €

A travers la convention signée le 17 mars 2015 (annexe n°1), la Commune et la CDA assistées de l'EPF, ont identifié un certain nombre de gisements fonciers au sein du tissu existant et sur lequel une action foncière spécifique était envisagée. Un premier avenant à la convention signé le 9 juillet 2015 avait permis de préciser l'intervention de l'EPF par la définition de sept périmètres de veille foncière et six périmètres de réalisation. L'engagement financier avait alors également été modifié à cet effet et porté à deux millions d'euros.

Dans le cadre d'un premier avenant à la convention, le secteur dit « des Grandes Maisons » avait été inscrit en périmètre de réalisation. Une négociation foncière active avait alors été engagée avec les propriétaires de ce périmètre, et plusieurs accords ont depuis été obtenus pour l'acquisition d'emprises foncières.

Dans un second avenant à la convention, le périmètre de réalisation sur le secteur dit des « Grandes Maisons » a été légèrement modifié afin d'intégrer notamment une voirie privée ainsi que des emprises privées qui permettraient de désenclaver l'emprise foncière valorisable. Par ailleurs, une vaste emprise foncière présentant des enjeux de densification localisée au niveau du secteur avait également été intégrée à cet avenant n°2.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains. Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017. Or, au sein de la convention d'adhésion projet, le secteur dénommé « Les Cinq Quartiers » inscrit en périmètre de veille foncière répond aux critères de projet urbain. A ce titre, une nouvelle convention opérationnelle

d'action foncière pour une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq quartiers a été signée entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins et l'EPF.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, il convient de modifier lors d'un nouvel avenant l'article 2 de la convention d'adhésion-projet « habitat » en supprimant le secteur des cinq quartiers inscrit en périmètre de veille foncière (site n°14).

Par ailleurs, dans le cadre de cet avenant n°3, il convient également de supprimer le site n°7 « 39/41 avenue du commandant Lisiack », inscrit en périmètre de veille, dans la mesure où cette propriété a été acquise par préemption par l'EPF. De même, une opération d'habitat d'initiative privée a été réalisée sur le site n°9 « Les Vergers » inscrit en périmètre de veille foncière. Ainsi, ce site est également supprimé dans le cadre du présent avenant.

Aussi, au regard de ces ajustements, il convient de modifier l'article 2 (2.2) de la convention relative aux périmètres d'intervention de l'EPF.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modifications du périmètre d'intervention

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Périmètre de veille :

A l'issue de la démarche de référentiel foncier, 7 sites sont identifiés dans ce périmètre qui correspond à différents secteurs à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Terrains non bâtis, friches et délaissés

Site 7 Supprimé : 39/41 Avenue Commandant Lisiack (AA n°160, 161, 162, et 163 d'une surface de 6 504 m²).

Ce projet concerne la mise en valeur du site et la réalisation d'opération de logements mixtes et/ou d'équipements publics dans le respect des contraintes réglementaires du site.

Ce site n°7 est supprimé de la convention, en effet, cette propriété a été acquise par l'EPF par exercice du droit de préemption.

Site-8 Inchangé : 57/59 Route Du Pont De La Pierre (AC n°11, 35, 37, 38 et 39 d'une surface de 7 959 m²) Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.

Site 9 Supprimé : Les Vergers (ZA n°407 p et AE n° 274 p d'une surface totale de 4041 m²).

Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.

Le site n°9 est supprimé de la présente convention dans la mesure où une opération d'aménagement d'initiative privée a été réalisée sur ces propriétés avec l'accord de la collectivité

Propriétés vétustes, maisons fermées

Site 10 Inchangé : Rue Bel Air (AK n°94, 420, 727, 728 d'une surface de 1 302 m²).

Site 11 Inchangé : Rue Carnot, rue des Treuils (AK n°129 d'une surface de 204 m²).

Site 12 Inchangé : Rue Carnot (AK n°335 d'une surface de 388 m²).

Site 13 Inchangé : Rue des Salines (AK n°275 et 276 d'une surface de 561 m²).

Propriétés présentant des enjeux d'intensification urbaine

Site 14 Supprimé : Les Cinq Quartiers - Rue du Moulin de la Pierre (ZC n°114,115, 116, 117, 1127 et 983 d'une surface de 40 966 m²)

Le site n°14 est supprimé de la présente convention sachant que ce secteur est désormais inscrit en périmètre de réalisation au sein de la convention opérationnelle n°17-17-014 d'action foncière pour une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq quartiers a été signée entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins et l'EPF.

La collectivité envisage sur ces sites la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la requalification des bâtiments existants situés en cœur de bourg.

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

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

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

Sur ces périmètres de veille active, la CDA délèguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de veille active (annexe n°5).

**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
HABITAT N°CCA 17 - 14 - 026
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULINS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

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

ENTRE

La commune d'ANGOULINS, dont le siège est situé Avenue du Commandant Lisack - BP 34 - 17 690 ANGOULINS - représentée par son maire, Monsieur Daniel VAILLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18 Septembre 2017,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

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

Ci-après dénommée « CIA » ;

d'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, 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 Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu des délibérations du Conseil d'Administration du

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

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

A travers la convention signée le 17 mars 2015 (annexe n°1), la Commune et la CDA associées de l'EPF, ont identifié un certain nombre de gisements fonciers au sein du tissu existant et sur lequel une action foncière spécifique était envisagée. Un premier avenant à la convention signé le 9 juillet 2015 avait permis de préciser l'intervention de l'EPF par la définition de sept périmètres de veille foncière et six périmètres de réalisation. L'engagement financier avait alors également été modifié à cet effet et porté à deux millions d'euros.

Dans le cadre d'un premier avenant à la convention, le secteur dit « des Grandes Maisons » avait été inscrit en périmètre de réalisation. Une négociation foncière active avait alors été engagée avec les propriétaires de ce périmètre, et plusieurs accords ont depuis été obtenus pour l'acquisition d'emprises foncières.

Dans un second avenant à la convention, le périmètre de réalisation sur le secteur dit des « Grandes Maisons » a été légèrement modifié afin d'intégrer notamment une voirie privée ainsi que des emprises privées qui permettraient de désenclaver l'emprise foncière valorisable. Par ailleurs, une vaste emprise foncière présentant des enjeux de densification localisée au niveau du secteur avait également été intégrée à cet avenant n°2.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains. Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017. Or, au sein de la convention d'adhésion projet, le secteur dénommé « Les Cinq Quartiers » inscrit en périmètre de veille foncière répond aux critères de projet urbain. A ce titre, une nouvelle convention opérationnelle d'action foncière pour une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq quartiers a été signée entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins et l'EPF.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, il convient de modifier lors d'un nouvel avenant l'article 2 de la convention d'adhésion-projet « habitat » en supprimant le secteur des cinq quartiers inscrit en périmètre de veille foncière (site n°14).

Par ailleurs, dans le cadre de cet avenant n°3, il convient également de supprimer le site n°7 « 39/41 avenue du commandant Lisack », inscrit en périmètre de veille, dans la mesure où cette propriété a été acquise par préemption par l'EPF. De même, une opération d'habitat d'initiative privée a été réalisée sur le site n°9 « Les Vergers » inscrit en périmètre de veille foncière. Ainsi, ce site est également supprimé dans le cadre du présent avenant.

Aussi, au regard de ces ajustements, il convient de modifier l'article 2 (2.2) de la convention relative aux périmètres d'intervention de l'EPF.

ARTICLE 2. -- MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2.2 de l'avenant n°2 de la convention initiale :

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

A l'issue de la démarche de référentiel foncier, 7 sites sont identifiés dans ce périmètre qui correspondent à différents secteurs à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Terrains non bâtis, friches et délaissés

Site 7 Supprimé : 39/41 Avenue Commandant Lisack (AA n°160, 161, 162, et 163 d'une surface de 6 504 m²).

Ce projet concerne la mise en valeur du site et la réalisation d'opération de logements mixtes et/ou d'équipements publics dans le respect des contraintes réglementaires du site.

Ce site n°7 est supprimé de la convention, en effet, cette propriété a été acquise par l'EPF par exercice du droit de préemption.

Site 8 Inchangé : 57/59 Route Du Pont De La Pierre (AC n°11, 35, 37, 38 et 39 d'une surface de 7 959 m²) Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.

Site 9 Supprimé : Les Vergers (ZA n°407 p et AE n° 274 p d'une surface totale de 4041 m²).
Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.

Le site n°9 est supprimé de la présente convention dans la mesure où une opération d'aménagement d'initiative privée a été réalisée sur ces propriétés avec l'accord de la collectivité

Propriétés réuistes, maisons fermées

Site 10 Inchangé : Rue Bel Air (AK n°94, 420, 727, 728 d'une surface de 1 302 m²).

Site 11 Inchangé : Rue Carnot, rue des Treuils (AK n°129 d'une surface de 204 m²).

Site 12 Inchangé : Rue Carnot (AK n°335 d'une surface de 388 m²).

Site 13 Inchangé : Rue des Salines (AK n°275 et 276 d'une surface de 561 m²).

Propriétés présentant des enjeux d'intensification urbaine

Site 14 Supprimé : Les Cinq Quarters - Rue du Moulin de la Pierre (ZC n°114,115, 116, 117, 1127 et 983 d'une surface de 40 966 m²)

Le site n°14 est supprimé de la présente convention sachant que ce secteur est désormais inscrit en périmètre de réalisation au sein de la convention opérationnelle n°17-17-014 d'action foncière pour une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq quartiers a été signée entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins et l'EPF.

La collectivité envisage sur ces sites la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la requalification des bâtiments existants situés en cœur de bourg.

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

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

Sur ces périmètres de veille active, la CDA délèguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de veille active (annexe n°5).

Fait à, leen 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulins
représentée par son Maire
L'Etablissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Daniel VAILLEAU

Philippe GRALLI

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président

Jean François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17 – 14 – 026, avenant n°1 du 09/07/2015

Annexe n°2 : Périmètres de veille - plans du site n° 14

Annexe n°3 : Périmètres de réalisation - plans de sites n° 5 et 6 modifiés

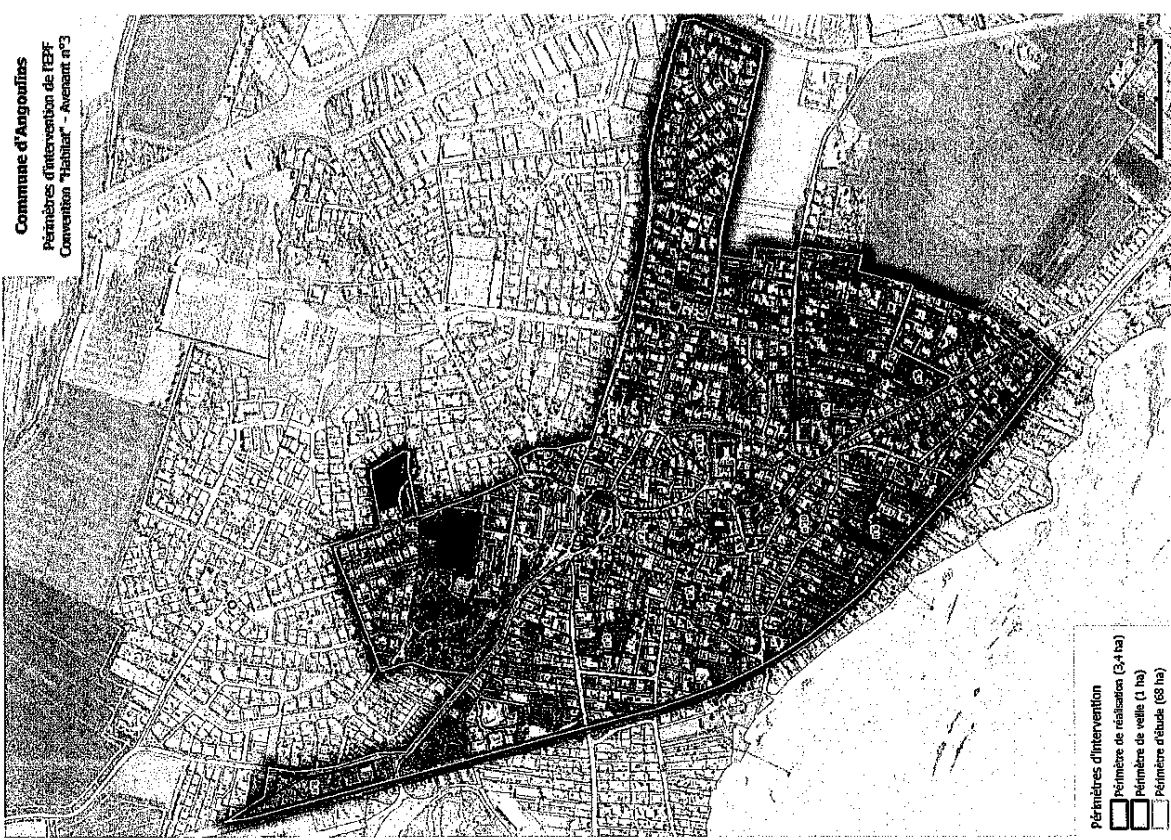
Annexe n° 4 : Plan général des périmètres de la convention

Annexe n° 5 : Tableau des parcelles en périmètre de veille et de réalisation modifiés

14

14

14



Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention "Habitar" - Avenant n°3

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULINS
17 690 ANGOULINS - impasse par son maire, Monsieur Denis VAILLEAU, attachée à l'édifice des Présidents par une délibération du conseil municipal en date du 20 Juin 2016.

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE
17 000 LA ROCHELLE - impasse par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, d'une délibération du Conseil Municipal en date du 23 Juin 2016.

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
15 quai de l'Administration du 15 Juin 2016, 89100 POUILLEY-FRANCAIS - impasse par Monsieur Philippe GRILLON, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2013 et réélu en vertu des délibérations du Conseil d'Administration du 15 Juin 2016.

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC-17-09-001
HABITAT N°3 (C.A. 17-09-2016)

LE 06 JUIL. 2016

C.D.A. LA ROCHELLE
Commune d'Angoulins

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

Commune d'Angoulins
C.D.A. LA ROCHELLE
E.P.F. de Nouvelle-Aquitaine

ARTICLE 2.1. - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier les articles 2.2 et 2.3 de l'avenant n°1 de la convention bilatérale :

2.2. Un nombre de villes Rochelle sur lequel une délimitation de villes actives sera arrêtée.

2.3. La liste de la délimitation de villes actives sera arrêtée dans la zone agglomérée à savoir :

Territoires non bâtis, forêts et défrichés

Site 1 : **Les Roches, 3541 Avenue Commanche Lâtché, CA n°160, 161, 162, et 163 d'une surface de 6 204 m².**

Ce projet concerne la mise en valeur de ces sites et la réalisation d'équipements publics et d'équipements privés dans le respect des contraintes réglementaires du site.

Site 2 : **Les Roches, 3558 Route Du Pont De La Pierre, CA n°111, 135, 137, 38 et 39 d'une surface de 7 959 m².** Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien en cas de soutien du vendeur de ce bien.

Site 3 : **Les Roches, Les Vergers (CA n°407 p. A.E. n° 214 p. d'une surface totale de 4941 m²).**

PREAMBULE

A l'heure de la convention signée le 17 mars 2015 (annexe n°1), la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont convenu de conclure une convention de partenariat de développement durable et de coopération pour la réalisation de projets d'intérêt commun. Cette convention a été conclue le 17 mars 2015 et a été publiée au Journal Officiel de la République Française le 27 mars 2015.

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention signée le 17 mars 2015 et de préciser les modalités de son application. L'engagement financier est également précisé et les modalités de son exécution sont définies.

Dans le cadre de l'analyse des conditions de réalisation d'un projet sur ce site en cours de réalisation, la commune et l'EPF ont identifié une problématique de réalisation des équipements publics et privés en matière de logement et de services. L'engagement financier est également précisé et les modalités de son exécution sont définies.

Dans le cadre du présent avenant à cette convention, le secteur de la commune d'Angoulins a été porté à deux millions d'euros.

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention signée le 17 mars 2015 et de préciser les modalités de son application. L'engagement financier est également précisé et les modalités de son exécution sont définies.

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention signée le 17 mars 2015 et de préciser les modalités de son application. L'engagement financier est également précisé et les modalités de son exécution sont définies.

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lâtché - 97 34-17 690 ANGOULINS - impasse par son maire, Monsieur Denis VAILLEAU, attachée à l'édifice des Présidents par une délibération du conseil municipal en date du 20 Juin 2016.

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE, dont le siège est à 107 Boulevard du Grand Cerf, - CS 76332 - 86011 Poitiers Cedex - impasse par Monsieur Philippe GRILLON, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2013 et réélu en vertu des délibérations du Conseil d'Administration du 15 Juin 2016.

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE, dont le siège est à 15 quai de l'Administration du 15 Juin 2016, 89100 Poitiers Cedex - impasse par Monsieur Philippe GRILLON, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2013 et réélu en vertu des délibérations du Conseil d'Administration du 15 Juin 2016.

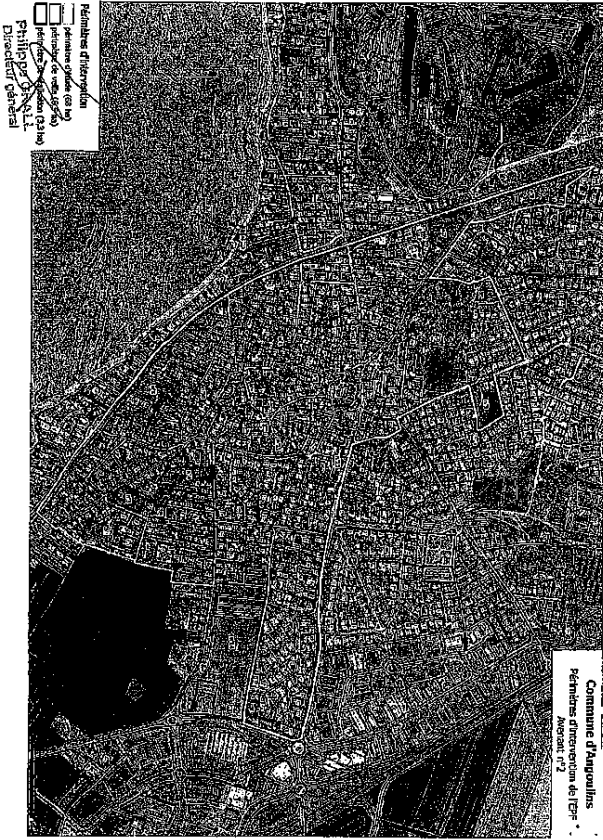
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC-17-09-001
HABITAT N°3 (C.A. 17-09-2016)

LE 06 JUIL. 2016

C.D.A. LA ROCHELLE
Commune d'Angoulins

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

Commune d'Angoulins
C.D.A. LA ROCHELLE
E.P.F. de Nouvelle-Aquitaine



AVIS PRÉFÉRENTIEL FAVORABLE DU COMMISSAIRE GÉNÉRAL ÉCONOMIQUE ET FINANCIER, MONSIEUR HABERT
 BLAISON
 N° 2016/03285 du 14/04/2016 de M. le Maire de La Rochelle

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17-14-026, avenant n°1 du 09/07/2015

Annexe n°2 : Plan de ville - plans du site n° 14

Annexe n°3 : Plan de ville - plans de sites n° 5 et 6 modifiés

Annexe n°4 : Plan général des parcelles de la convention

Annexe n°5 : Tableau des parcelles en présence de ville et de réalisation modifiées

28/02

Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de surplénement du bien ou en cas de soulèvement du rendement de celui-ci.

Sur les sites n°1 à n°6, la collectivité envisage la réalisation d'opérations de logements mixtes, en réaffectation de l'existant sur la base d'une densité minimale de 30 logements et comprennent 36 % de LLS pour les opérations supérieures à 9 logements.

Sur ces parcelles, l'EPF engage une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles de planches ou concessionnaires de la commune. Il procède avec l'accord de la collectivité au montage syndical pour la réalisation de la convention. En cas de difficulté dans la négociation amiable, une procédure de médiation syndicale est en vigueur.

Sur ces parcelles, l'EPF engage une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles de planches ou concessionnaires de la commune. Il procède avec l'accord de la collectivité au montage syndical pour la réalisation de la convention. En cas de difficulté dans la négociation amiable, une procédure de médiation syndicale est en vigueur.

La collectivité envisage la réalisation de nouveaux logements à travers la réaffectation ou la réaffectation des bâtiments existants situés en cœur de bourg.

Site 10 (Inchamps) : Rue Bel Air (AK n°94, 420, 127, 128 d'une surface de 1 304 m²).
Site 11 (Inchamps) : Rue Cornot (AK n°129 d'une surface de 204 m²).
Site 12 (Inchamps) : Rue Cornot (AK n°135 d'une surface de 388 m²).
Site 13 (Inchamps) : Rue des Bâties (AK n°272 et 276 d'une surface de 561 m²).

La collectivité envisage la réalisation de nouveaux logements à travers la réaffectation ou la réaffectation des bâtiments existants situés en cœur de bourg.

Site 14 (Inchamps) : Les Cinq Quarters - Rue du Minchin de la Pierre (CC n°14, 115, 116, 117, 112 et 983 d'une surface de 40 968 m²).

Parcelles présentes dans les sites d'intervention urbaine :

Site 1 (Inchamps) : Cour des Thiers - rue des Cognettes (AK n°16 d'une surface de 1 095 m² et AK n°18 sur 19m²).
Site 2 (Inchamps) : Cour Gambetta - rue Cornot (AK n°129 d'une surface de 247 m²).
Site 3 (Inchamps) : Les Cornettes - rue des Bâties (AK n°258, 263, 943 d'une surface de 3 527 m²).
Site 4 (Inchamps) : CTM - 17 avenue du Général de Gaulle - rue des Cinq Quarters (AL n°4, 10, 164, 163, 11 et 14 d'une surface de 7 700 m²).
Site 5 (Moiré) : Les Grandes Maisons - rue Bel Air (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 613p, 614p, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 434, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 465, 466, 596p, 428p d'une surface d'environ 14 532 m²).

Sur ces parcelles de ville affectées à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en présence de ville affectées à l'EPF son droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article révisé modifie l'article 3 de la convention initiale.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 3 000 000 € hors taxes (hors intérêts et honoraires contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa décharge en fonction de la réglementation en vigueur).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de régler les intérêts et taxes acquies par celle-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des taxes.

Petit à ... *Rolland* ... le 24 juillet 2016, en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulême représentée par son Maire *Philippe GARTEL*

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle représentée par son Président *Jean François Fournille*

28/02

AD

N 16

Annexe n° 1 à la convention d'adhésion projet habitat n° CCA 17-14-026
 Annexe n° 2 à la convention d'adhésion projet habitat n° CCA 17-14-026

Sur ce plan, les points ne sont pas suffisamment détaillés pour que l'EPF puisse engager une quelconque responsabilité en matière de réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants situés en cours de travaux.

Site 12: Rue des Salines (AN n° 773 et 216 d'une surface de 561 m²)
 Site 13: Rue de la Chapelle (AN n° 773 d'une surface de 388 m²)
 Site 14: Rue de la Chapelle (AN n° 773 d'une surface de 204 m²)
 Site 15: Rue de la Chapelle (AN n° 773 d'une surface de 1 302 m²)

Projet de rénovation, maintenance et travaux

Site 16: Rue de la Chapelle (AN n° 773 d'une surface de 4 023 m², AN n° 2019 d'une surface de 259 m²)
 Site 17: Rue de la Chapelle (AN n° 773 d'une surface de 1 151 m², AN n° 2019 d'une surface de 259 m²)
 Site 18: Rue de la Chapelle (AN n° 773 d'une surface de 7 959 m²)
 Site 19: Rue de la Chapelle (AN n° 773 d'une surface de 6 504 m²)

Annexe n° 1 à la convention d'adhésion projet habitat n° CCA 17-14-026

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé, Avenue de Commandant Lalande - BP 34 - 17 090 Angoulême - représentée par son maire, Monsieur Daniel VARLEAU, maire de la Ville d'Angoulême, et le Maire de la Commune de La Rochelle, Monsieur Daniel VARLEAU, maire de la Commune de La Rochelle, ont convenu de conclure une convention de partenariat pour la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants situés en cours de travaux.

La Commune de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à rue de la Chapelle - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean-François POLYANNE, son Président, délégué par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015.

La Commune d'Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à rue de la Chapelle - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean-François POLYANNE, son Président, délégué par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015.

La Commune de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à rue de la Chapelle - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean-François POLYANNE, son Président, délégué par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015.

La Commune de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à rue de la Chapelle - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean-François POLYANNE, son Président, délégué par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015.

AVANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHESION PROJET HABITAT N° CCA 17-14-026

RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17-09-001

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

Commune de La Rochelle

Commune d'Angoulême

ARTICLE 2 - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

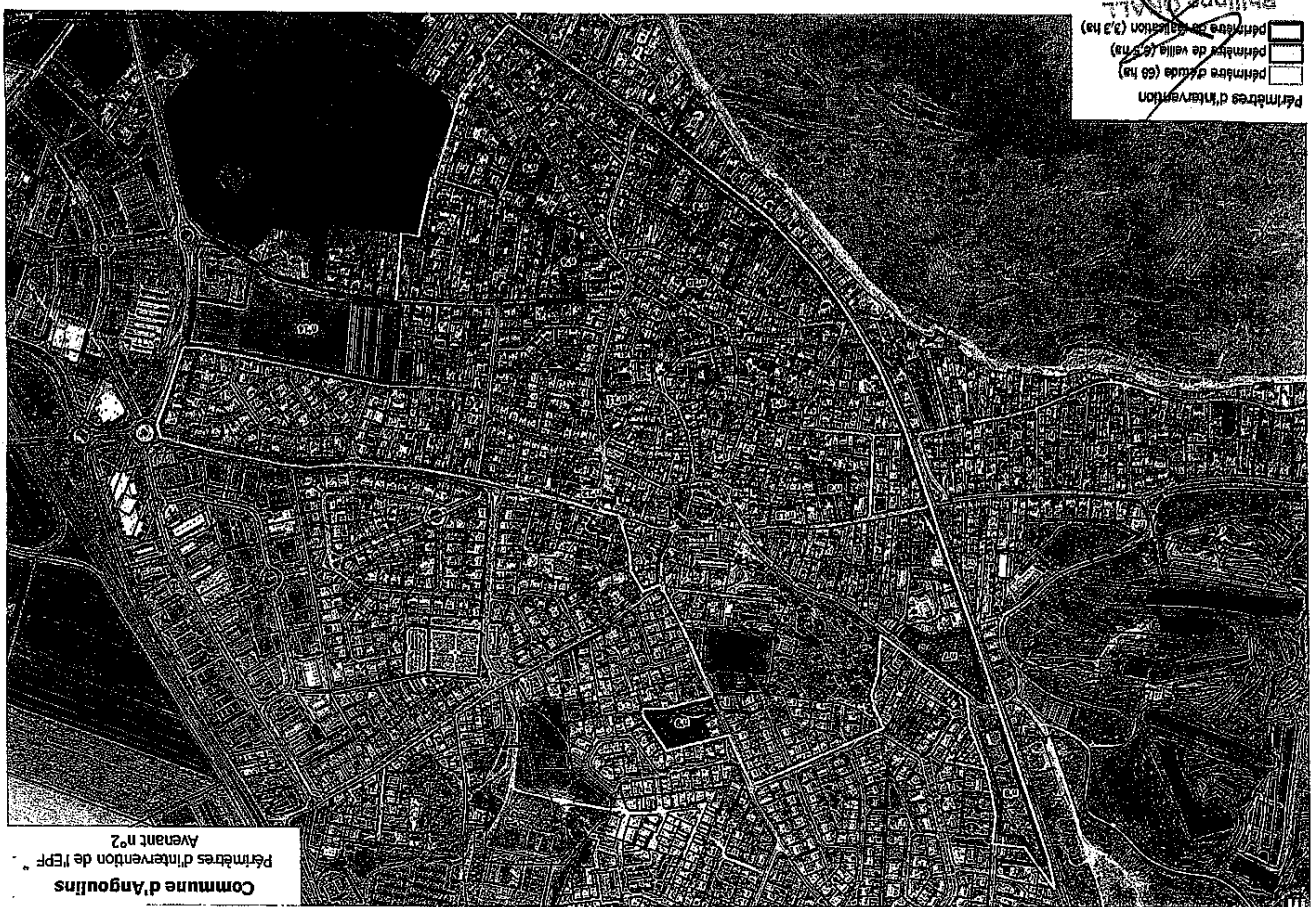
CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

2.1 La commune de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ont convenu de conclure une convention de partenariat pour la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants situés en cours de travaux.

2.2 La commune de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ont convenu de conclure une convention de partenariat pour la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants situés en cours de travaux.

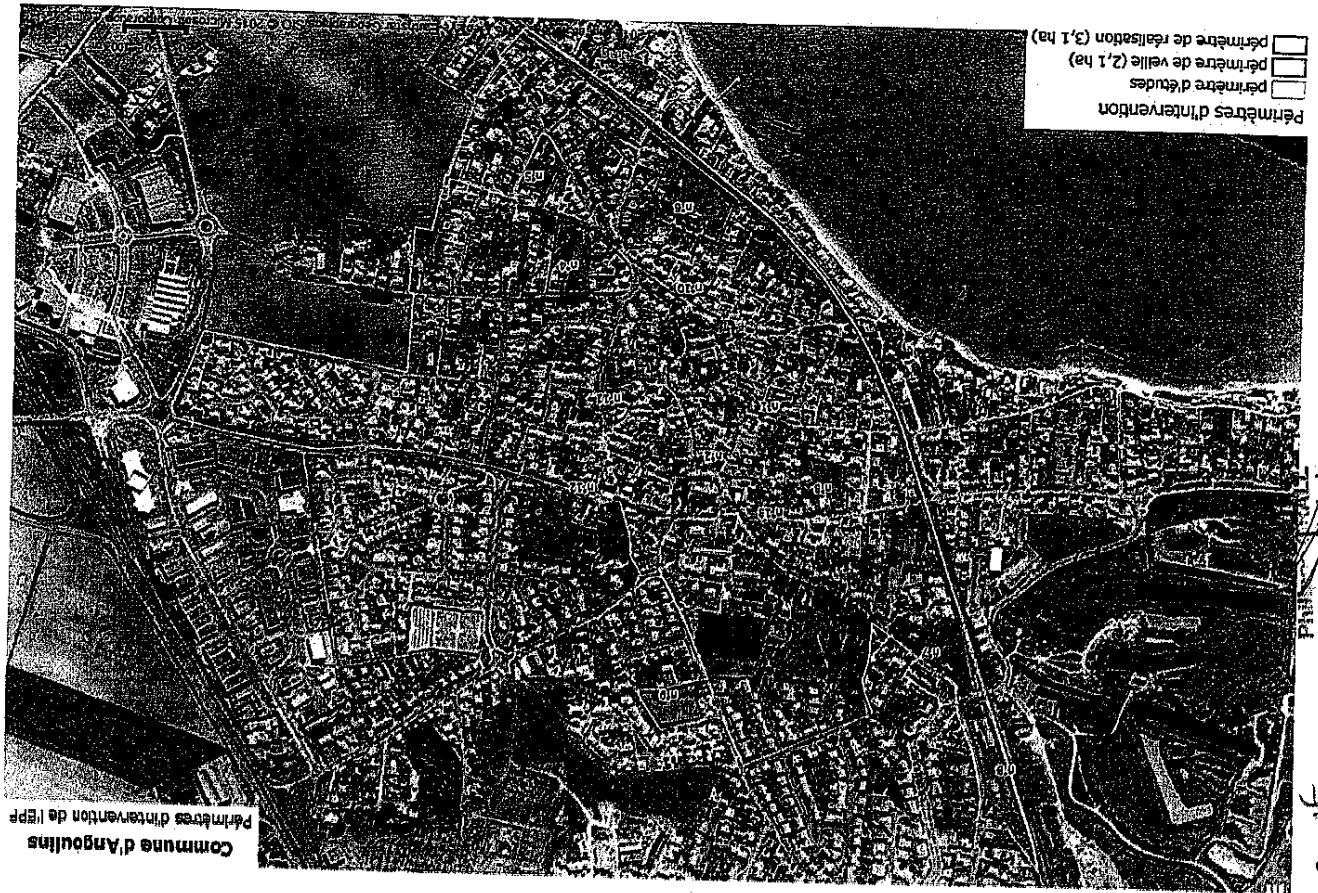
2.3 La commune de La Rochelle, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ont convenu de conclure une convention de partenariat pour la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants situés en cours de travaux.

PREAMBULE



AD

N 16



Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de réalisation (3,1 ha)
 Périmètre de veille (2,1 ha)
 Périmètre d'études
 Périmètres d'intervention

M. N. N.
 Directeur Général
 PHILIPPE MAILLARD

Annexe n°1 à la convention d'adhésion projet EPF - Angoulins n° CCA 17-14-026
 Juin 2015

Annexe n°1 à la convention d'adhésion projet EPF - Angoulins n° CCA 17-14-026
 Juin 2015

B

2
 16
 20

Annexe n°1 : Plan des périmètres de la convention
 Annexe n°2 : Périmètres des parcelles en périmètre de veille active et de réalisation
 Annexe n°3 : Périmètres des parcelles en périmètre de réalisation

Avenant n°3 à la convention d'adhésion projet EPF - Angoulins n° CCA 17-14-026
 Juin 2015

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
 Représentée par son Président
 Jean Vergès POUTYANNE

La Communauté d'Angoulins
 Représentée par son Maire
 Daniel VALEAU

L'Etablissement Public Foncier
 Représenté par son Directeur Général
 Philippe MAILLARD

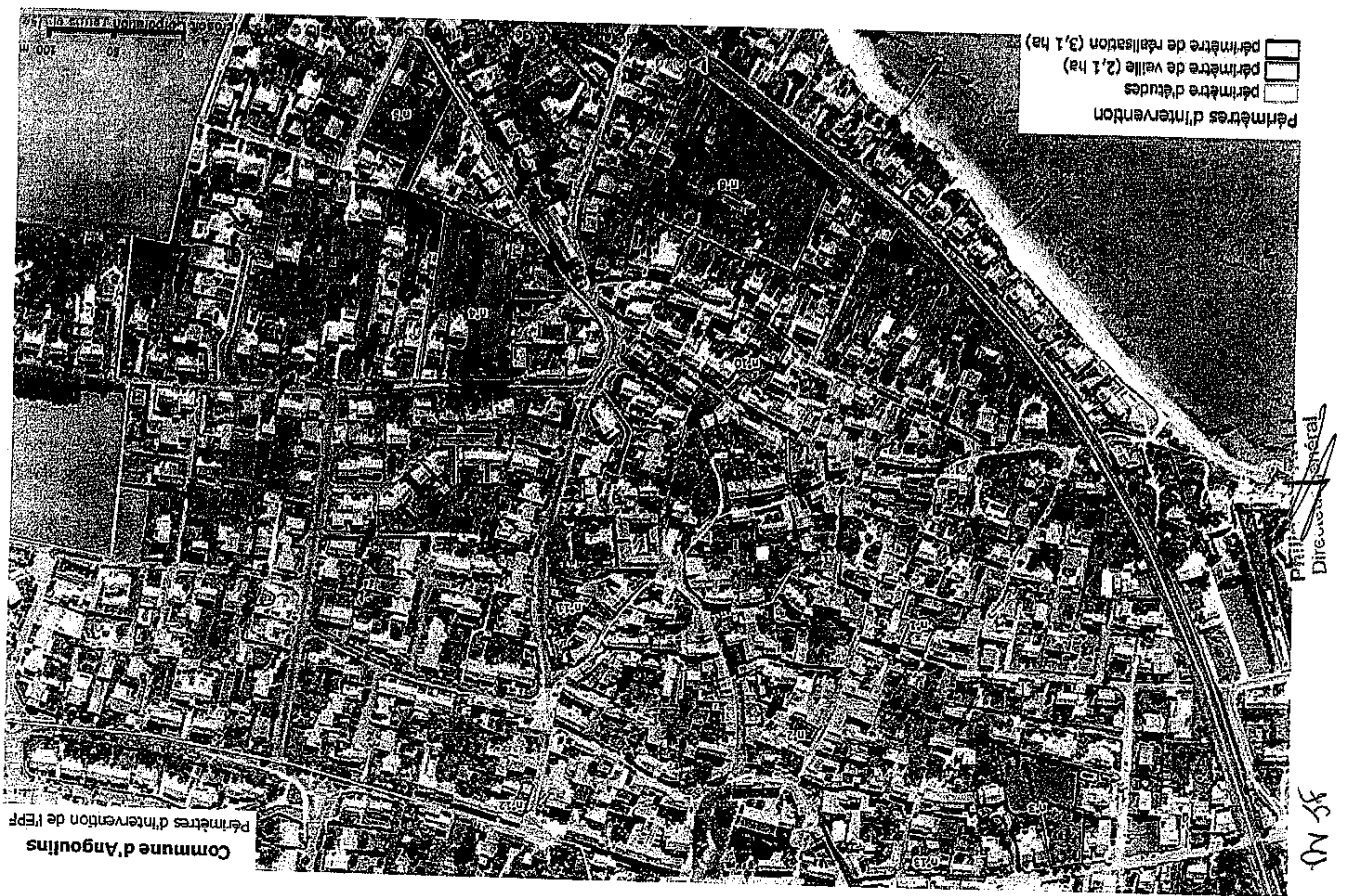
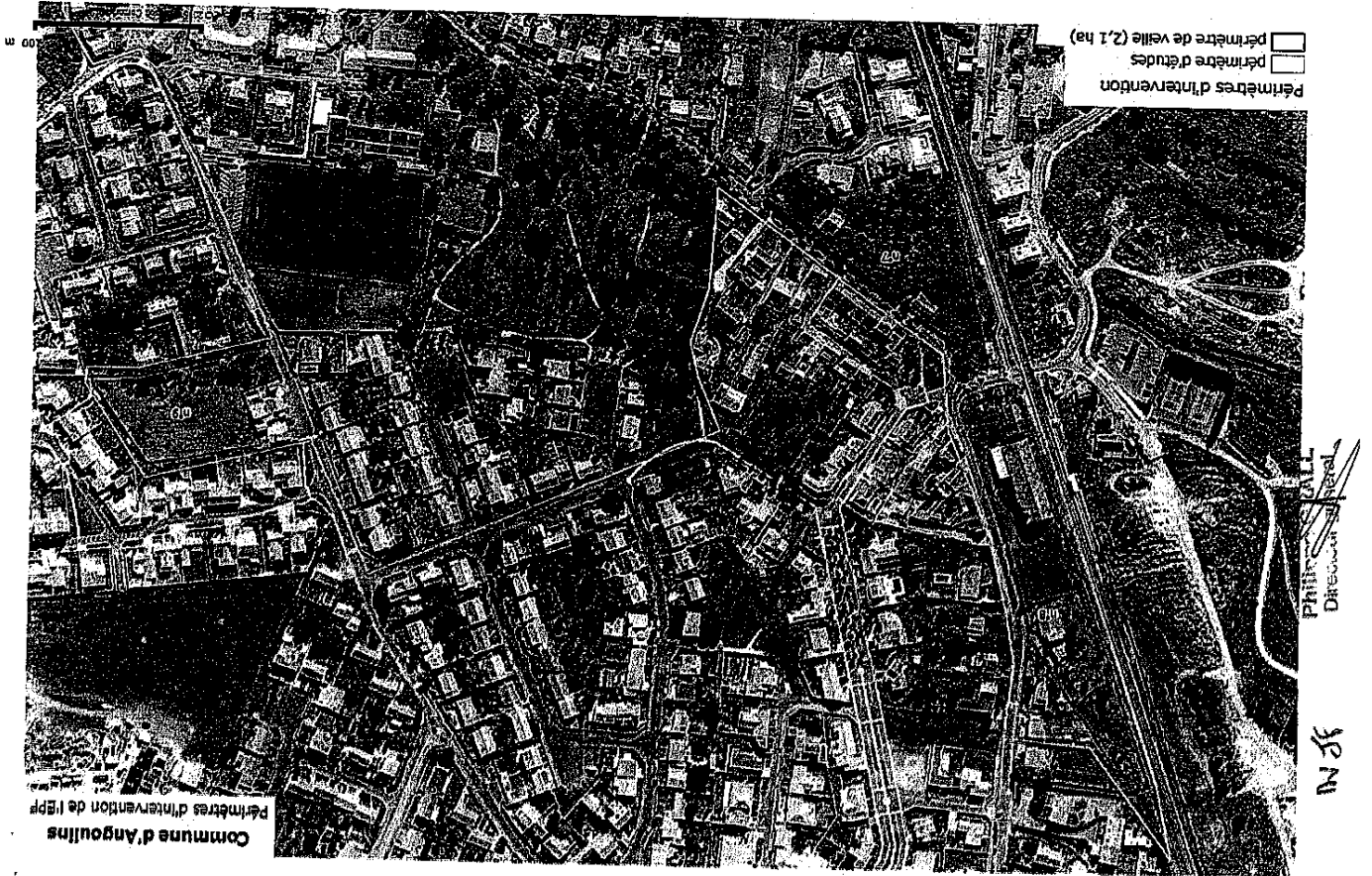
Fait à Angoulins, le 15 Juin 2015, en 4 exemplaires originaux

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.
 Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 000 000 € hors taxes (deux millions d'euros hors taxes).
 La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à se doter d'un mécanisme de financement de la répartition de la dette.
 Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité se réserve le droit de racheter l'opération de l'EPF et d'acquiescer par conséquent au prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de médiation ayant été mise en place et la possibilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut être envisagé de solliciter le porteur acquiesceur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur présomption de collaboration d'un propriétaire.
 L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le porteur de biens ne peut pas se faire payer le prix par la collectivité. Une répartition du périmètre de veille active sera effectuée en fonction du prix.
 Les périmètres de veille active, la CDA délègue à l'EPF son droit de présomption urbaine.
 Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de veille active (annexe n°3).
 Ce périmètre correspond aux parcelles indiquées en annexe n°2 et n°3.

L'EPF d'intervention en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.
 Sur les parcelles de réalisation - rue des Coquillets (AK n°106 d'une surface de 1 005 m²).
 Sur les parcelles de réalisation - rue Gambetta (AK n°118 et 119 d'une surface de 2 577 m²).
 Sur les parcelles de réalisation - rue des Saules (A n°250, 203, 343 d'une surface de 2 527 m²).
 Sur les parcelles de réalisation - rue des Saules (A n°250, 203, 343 d'une surface de 2 527 m²).
 Sur les parcelles de réalisation - rue des Saules (A n°250, 203, 343 d'une surface de 2 527 m²).
 Sur l'ensemble de ces sites, la collectivité envisage la réalisation d'opérations de logements mixtes, au réajustement de l'opération sur la base d'un décalage minimal de 30 logements et comprenant 36 % de LBS pour les opérations supérieures à 5 logements.
 Sur ces parcelles, l'EPF engage une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il procédera avec l'accord de la collectivité de manière préalable aux opérations de médiation amiable, une procédure de médiation d'utilité publique pourra être engagée si cela est nécessaire.
 Sur ces parcelles de réalisation, la CDA délègue à l'EPF son droit de présomption urbaine.
 Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de réalisation (annexe n°3).



Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015. Le conseil municipal du 17-09-2015 a décidé de modifier le présent programme local de l'établissement public foncier de la commune de La Roche-Beaucourt.

ARTICLE 1 - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

1.1. La commune de La Roche-Beaucourt est une commune rurale de la zone d'habitat dispersé. La commune de La Roche-Beaucourt est une commune rurale de la zone d'habitat dispersé. La commune de La Roche-Beaucourt est une commune rurale de la zone d'habitat dispersé. La commune de La Roche-Beaucourt est une commune rurale de la zone d'habitat dispersé.

1.2. Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

ARTICLE 2 - PERIMÈTRE D'INTERVENTION

2.1. Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

2.2. Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

3.1. Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

ARTICLE 4 - OBJECTIFS DE LA CONVENTION PROJET

4.1. Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

ARTICLE 5 - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

5.1. Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

ARTICLE 6 - OBJECTIFS DE LA CONVENTION PROJET

6.1. Le présent programme local de l'établissement public foncier est adopté par le conseil municipal le 25 septembre 2009, et modifié par le conseil municipal le 29 septembre 2005, puis par le conseil municipal le 25 septembre 2009 et le conseil municipal le 29 septembre 2015.

En outre collaboration avec la CDA et la Commune, ces études pourront aller jusqu'à la production de schémas de composition et de coûts de solde, avec pour chacun un périmètre de contribution et un montant des contributions à définir. Les modalités de contribution et de paiement seront définies par la CDA et la Commune, en tenant compte de la situation de la commune. Le montant est calculé dans le cadre de la mise en œuvre de la convention. La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

La commune est tenue de verser les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. Les études ainsi définies et réalisées aux fins prévues par l'article 2.2.1 de la convention, ne participent pas au vote non définitif de la commune. L'opération n'est pas soumise à l'avis de la commune. Les études opérationnelles, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune. Les études de faisabilité et de rentabilité de l'opération, qui pourront être menées, notamment pour déterminer le coût de l'opération, ne sont pas soumises à l'avis de la commune.

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

Le bilan d'exécution annuel prévu de l'intervention de l'EPF, cet allongement de l'opération sera versé au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.T. 2014 - 2018.

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

4.5 - Transmission d'Informations

La Collectivité et la CCA transmettront l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF. Les documents correspondants au projet et s'engagent à transmettre à la CCA l'ensemble de l'EPF toutes les informations relatives aux études.

CHAPITRE 2 - Les études (référéndel foncier)

La doctrine d'études doit s'inscrire, dans une logique permanente de cibler de façon adéquate l'action menée à l'initiative de la CCA et formalisée dans ses volets « aménagements fonciers » et « faire la ville d'habitat inclusif ». Les études des opérations foncières par l'EPF pour le compte de la CCA transmettront à l'EPF toutes les informations relatives aux études.

ARTICLE 5 - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude des besoins est une préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la délimitation de l'habitat, de l'économie et des services à rendre au territoire. Les études des besoins fonciers, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

ARTICLE 6 - L'ETUDE DE RISQUE FONCIER

La Communauté s'engage, avec l'appui de la CCA, à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de l'étude de risque foncier. L'étude de risque foncier est réalisée en lien avec la CCA et la Communauté. L'ensemble des éléments permettant l'élaboration de l'étude de risque foncier, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

ARTICLE 7 - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

Ces études s'inscrivent en complémentarité avec l'ensemble des études réalisées par la CCA et la Communauté. Elles ont pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

ARTICLE 8 - LA COMMISSION FONCIERE

La Commission Foncière est une instance permanente chargée de veiller à la bonne application de la présente convention. Elle est composée de représentants de la CCA, de la Communauté et de l'EPF. Elle se réunit au moins une fois par an.

CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIERE

Une étude préalable pour les réalisations d'investissement ou de réhabilitation de l'habitat par l'EPF. L'étude préalable pour les réalisations d'investissement ou de réhabilitation de l'habitat par l'EPF, est réalisée en lien avec la CCA et la Communauté.

ARTICLE 9 - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité et la CCA s'engagent à faciliter l'accès aux informations nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention.

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

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sans disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. L'EPF s'engage à assurer la mise en œuvre de la présente convention, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

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

Le bilan d'exécution annuel prévu de l'intervention de l'EPF, cet allongement de l'opération sera versé au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.T. 2014 - 2018.

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

4.5 - Transmission d'Informations

La Collectivité et la CCA transmettront l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF. Les documents correspondants au projet et s'engagent à transmettre à la CCA l'ensemble de l'EPF toutes les informations relatives aux études.

CHAPITRE 2 - Les études (référéndel foncier)

La doctrine d'études doit s'inscrire, dans une logique permanente de cibler de façon adéquate l'action menée à l'initiative de la CCA et formalisée dans ses volets « aménagements fonciers » et « faire la ville d'habitat inclusif ». Les études des opérations foncières par l'EPF pour le compte de la CCA transmettront à l'EPF toutes les informations relatives aux études.

ARTICLE 5 - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude des besoins est une préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la délimitation de l'habitat, de l'économie et des services à rendre au territoire. Les études des besoins fonciers, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

ARTICLE 6 - L'ETUDE DE RISQUE FONCIER

La Communauté s'engage, avec l'appui de la CCA, à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de l'étude de risque foncier. L'étude de risque foncier est réalisée en lien avec la CCA et la Communauté. L'ensemble des éléments permettant l'élaboration de l'étude de risque foncier, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

ARTICLE 7 - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

Ces études s'inscrivent en complémentarité avec l'ensemble des études réalisées par la CCA et la Communauté. Elles ont pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

ARTICLE 8 - LA COMMISSION FONCIERE

La Commission Foncière est une instance permanente chargée de veiller à la bonne application de la présente convention. Elle est composée de représentants de la CCA, de la Communauté et de l'EPF. Elle se réunit au moins une fois par an.

CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIERE

Une étude préalable pour les réalisations d'investissement ou de réhabilitation de l'habitat par l'EPF. L'étude préalable pour les réalisations d'investissement ou de réhabilitation de l'habitat par l'EPF, est réalisée en lien avec la CCA et la Communauté.

ARTICLE 9 - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité et la CCA s'engagent à faciliter l'accès aux informations nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention.

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

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sans disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. L'EPF s'engage à assurer la mise en œuvre de la présente convention, ainsi que les autres études nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, sont réalisées par l'EPF en lien avec la CCA.

ARTICLE 12 - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

Dans le cas où les ventes au détail ne seraient pas cédées à la réalisation du projet initial...

ARTICLE 11 - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Si la collectivité souhaite procéder à la vente d'un bien acquis par l'EPF pour son compte...

10.1.3 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession est fixé en fonction de la nature et de la destination des biens...

10.1.4 - Conditions juridiques de la revente

La collectivité rachète ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix...

10.1.3 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession est fixé en fonction de la nature et de la destination des biens...

10.1.4 - Conditions juridiques de la revente

La collectivité rachète ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix...

10.1.5 - Assurances

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage...

10.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées sont mises en œuvre...

10.1.7 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à détruire

La collectivité fera passer d'une grande voirie à une grande voirie déclassée...

Annexe n° 3 : Tableau des parcelles en périmètre de veille active

Annexe n° 2 : Plan des différents périmètres d'intervention (études et veille)

Annexe n° 1 : Convention Cadre

Avis préalable, Appointement du Coordonnateur Général Economique et Financier, Tableau MAISON n° 20116, en date du 21 Février 2015 et n° 2015-15 en date du 10 Mars 2015

Jean François FOURMINE



Représenté par son Président

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE

Signatures of Philippe CHABAL and Daniel MAILLEAU

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, représenté par son Maire, D'ANGOLINS

Part 1: 12/03/2015, en 4 exemplaires originaux

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

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'entendent prioritairement et conjointement.

ARTICLE 15. - CONTRETEUX

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

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

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

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le numéro au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquiescés 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.

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

Le Collecteur ne libère contre les sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de dévirement par le titulaire de la copie de l'acte de rachat.

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Le Collecteur se libère contre les sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de dévirement par le titulaire de la copie de l'acte de rachat.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

Les frais financiers ne sont imputés 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 initiale par l'EPF.

Le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière est assuré par :

- Impôts et taxes
- Dépenses : loyers, charges, subventions éventuelles.
- Rentes : loyers, charges, subventions éventuelles.

Le solde du compte de gestion de l'EPF, du bien objet de la recette des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF :

La contribution aux frais de rachat correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF :

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 :

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 :

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 :



RS

PH
 PALL
 D...
 Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-010

B 2017-64 Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-13-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'aménagement du secteur de « La Ville » entre la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 64

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-13-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'aménagement du secteur de « La Ville » entre la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu la convention cadre n°79-14-012, signée le 7 avril 2015, entre la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

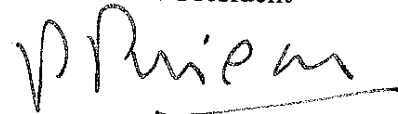
Vu la convention projet n° CP 79-13-015, signée le 3 décembre 2013 entre la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-015 entre la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79);

-AUTORISE le directeur général à signer l'avenant ;

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



Patrice PINEAU

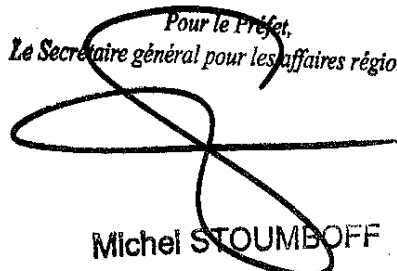
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-13-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à l'aménagement du secteur de « La Ville » entre la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n° CP 79-13-015 entre la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 3 décembre 2013, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logements

-Signature initiale : 3 décembre 2013

-Durée : 2 décembre 2017

-Montant maximal : 300 000,00 €

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'Etablissement Public Foncier ont signé le 3 décembre 2013, pour une durée de 4 ans, une convention projet n° CP 79-13-015 (annexe 1) afin que l'EPF accompagne la Commune dans la constitution d'emprises foncières devant permettre de réaliser l'aménagement du secteur de « La Ville ». Le projet de la Commune consiste à urbaniser un secteur en zone UB et 1AUh au PLU pour une opération d'habitat sous forme de lotissement.

Pour ce faire, l'EPF a acquis en 2014 une emprise représentant une surface totale de 35 822 m² pour un montant total d'environ 182 000 €.

A ce jour, le projet de lotissement est en phase de préparation du permis d'aménager.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF ; d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais ; de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018 afin de permettre à la Commune de finaliser son projet de lotissement ; et d'intégrer en périmètre de veille une propriété vacante en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI, intégration de la convention projet avec la convention cadre, modification du périmètre d'intervention, modification de la durée de la convention

-Intégration de la convention projet à la convention cadre : la convention projet avec la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF.

-Montant : inchangé

-Durée : L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2018, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

-Périmètres : Afin de tenir compte de l'intégration d'une parcelle dans le périmètre de veille (propriété vacante en centre-bourg), un périmètre de veille est ajouté à la convention.

AVENANT N°1 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79 - 13 - 015
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE
NÉCESSAIRE À L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE « LA VILLE »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-LAURENT

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Chapelle Saint-Laurent, dont le siège est à la mairie - 1 place de l'Église 79 430 LA CHAPELLE SAINT-LAURENT, représentée par son maire, Monsieur Jean-Yves BILHEU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur Claude POUSIN, dûment habilité par délibération du Bureau Communautaire n° DEL du

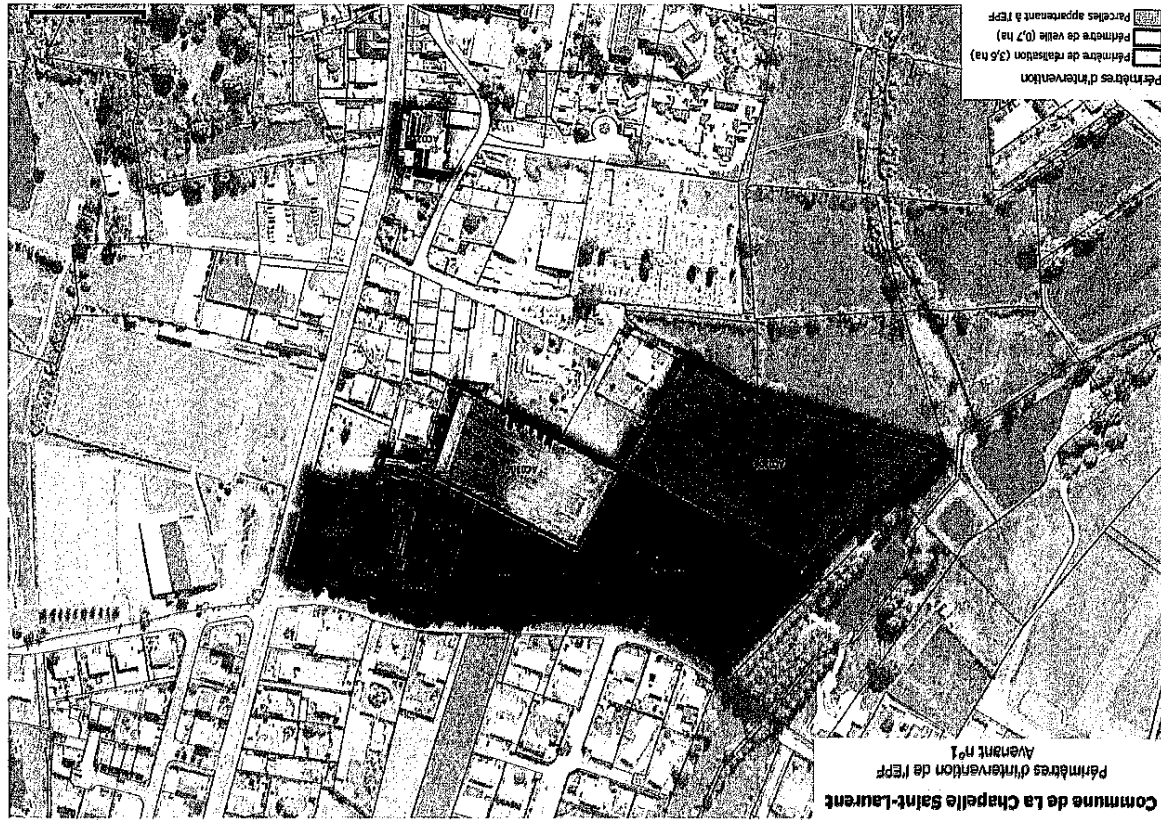
Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « l'EPIC »

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 26 septembre 2017.

Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part,



PRÉAMBULE

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

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'Établissement Public Foncier ont signé le 3 décembre 2013, pour une durée de 4 ans, une convention projet n° CP 79-13-015 (annexe I) afin que l'EPFF accompagne la Commune dans la constitution d'emprises foncières devant permettre de réaliser l'aménagement du secteur de « La Ville ». Le projet de la Commune consiste à urbaniser un secteur en zone UB et IAUh au PLU pour une opération d'habitat sous forme de lotissement.

Pour ce faire, l'EPFF a acquis en 2014 une emprise représentant une surface totale de 35 822 m² pour un montant total d'environ 182 000 €.

A ce jour, le projet de lotissement est en phase de préparation du permis d'aménager.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPFF ; d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais ; de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018 afin de permettre à la Commune de finaliser son projet de lotissement ; et d'intégrer en périmètre de veille une propriété vacante en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPFF

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

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

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

- soutenir le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'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'EPFF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforter la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPFF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participer à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre 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 accompagnés.

Dans le cadre du partenariat, l'EPFF 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'EPFF 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'EPFF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPFF 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'EPFF 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.

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

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

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

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

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

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

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

1.2 - Les études

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4.

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

1.3 - Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2017 et pour la période postérieure à cette date »

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-

ARTICLE 2. INTEGRATION DE LA CONVENTION PROJET A LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'agglomération indique que la convention projet avec la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent s'inscrit tout à fait dans la délimitation de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 3 février 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2015 par délibération n°CA-2014-69.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté d'agglomération d'accompagner la redynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements abordables, le soutien à l'économie (entreprises et commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La Communauté d'Agglomération et l'EPF ont ainsi identifiés plusieurs enjeux fonciers :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 14 - LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2018, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

ARTICLE 4. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Afin de tenir compte de l'intégration d'une parcelle dans le périmètre de veille (propriété vacante en centre-bourg), il convient de réécrire l'article 2 de la convention initiale :

Avenant n° 1 à la convention projet La Chapelle-Saint-Laurent – Cda du Bocage Bressuirais - EPF n° CP 79 – 13 – 015
Septembre 2017

7

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

Ce périmètre correspond au secteur « en vert » sur la carte.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

Les autres dispositions de la convention n° CP 79-13-015 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent
Représentée par son Maire,

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

Jean-Yves BILHEU

Claude POUSIN

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-13-015

Avenant n° 1 à la convention projet La Chapelle-Saint-Laurent – Cda du Bocage Bressuirais - EPF n° CP 79 – 13 – 015
Septembre 2017

8

Il est également convenu que le présent contrat sera lu et interprété conjointement avec la délibération de la Ville n° 2013-03 relative à l'opération d'habitat social et de la Ville n° 2013-04 relative à la mise en œuvre de la présente convention.

Le présent contrat a pour objet de :

- définir les objectifs fixés par la Communauté de l'EFP PC et la Commune de l'EFP PC ;
- préciser les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent, s'engage à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

ARTICLE 2. — LES DÉLIMITATIONS D'INTERVENTION

Les délimitations des zones d'intervention sont définies par :

- la zone d'intervention n° 1, située sur le territoire de la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent ;
- la zone d'intervention n° 2, située sur le territoire de la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent ;
- la zone d'intervention n° 3, située sur le territoire de la Commune de La Chapelle-Saint-Laurent ;

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent s'engage à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent s'engage à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

ARTICLE 5. — LES ENGAGEMENTS DE L'EFP PC

L'EFP PC s'engage à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

ARTICLE 6. — LES ENGAGEMENTS COMMUNS

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'EFP PC s'engagent à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'EFP PC s'engagent à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'EFP PC s'engagent à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

La Commune de La Chapelle-Saint-Laurent et l'EFP PC s'engagent à :

- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;
- définir les modalités techniques et financières des interventions de l'EFP PC et de la Commune, et notamment les modalités de financement et de gestion des opérations d'habitat social ;

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE DE L'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par le présent convention, l'EPF PC s'engage à réaliser cette acquisition aux opportunités de la présente convention et, en tant que de besoin, à solliciter l'Etat, le Département ou les communes concernées pour obtenir l'acquisition de biens appartenant à l'Etat, au Département ou aux communes concernées.

ARTICLE 4. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage, portent sur l'état juridique et patrimonial du bien à acquérir et sur les modalités de financement de l'intervention de ce dernier.

ARTICLE 3. — LA MISE EN ŒUVRE DE LA PRESSION

En cas de déclin de la pression sur le prix proposé lors d'une présentation à un prix inférieur à celui notifié dans la DA, et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

ARTICLE 2. — LA MISE EN ŒUVRE DE LA PRESSION

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

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens acquis par l'EPF PC sont affectés à la gestion immobilière de la commune de La Chapelle-Saint-Laurent.

ARTICLE 7. — LA MISE EN ŒUVRE DE LA PRESSION

Le prix de cession des biens est fixé au prix de vente de la commune de La Chapelle-Saint-Laurent.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

Les biens vendus par l'EPF PC sont affectés à la gestion immobilière de la commune de La Chapelle-Saint-Laurent.

Le présent convention est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune. Elle est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune. Elle est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune.

ARTICLE 13 - LA RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée, par voie d'accord amiable, après validation par le Conseil municipal et l'EFPC. Les dispositions de la présente convention restent applicables à l'égard des biens acquis en vertu de la présente convention.

ARTICLE 14 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

L'EFPC PC reprendra le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura obtenu. L'EFPC PC reprendra le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura obtenu.

ARTICLE 15 - L'INTERVENTION D'UN TIERCE

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EFPC PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention sera jugée nécessaire. L'EFPC PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention sera jugée nécessaire.

12.2. Engagement financier de la Commune

Dans le cas où les fonds ne seraient pas suffisants pour la réalisation du projet initial, la Commune s'engage à verser le complément nécessaire. La Commune s'engage à verser le complément nécessaire.

Le présent convention est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune. Elle est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune.

ARTICLE 16 - CONTENU

La présente convention a pour objet la réalisation de l'opération d'aménagement décrite en annexe. Elle a pour objet la réalisation de l'opération d'aménagement décrite en annexe.

Philippe ORVAL
Le Maire
M. Louis POTIRON
Le Maire

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

ARTICLE 16 - CONTENU

La présente convention est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune. Elle est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune.

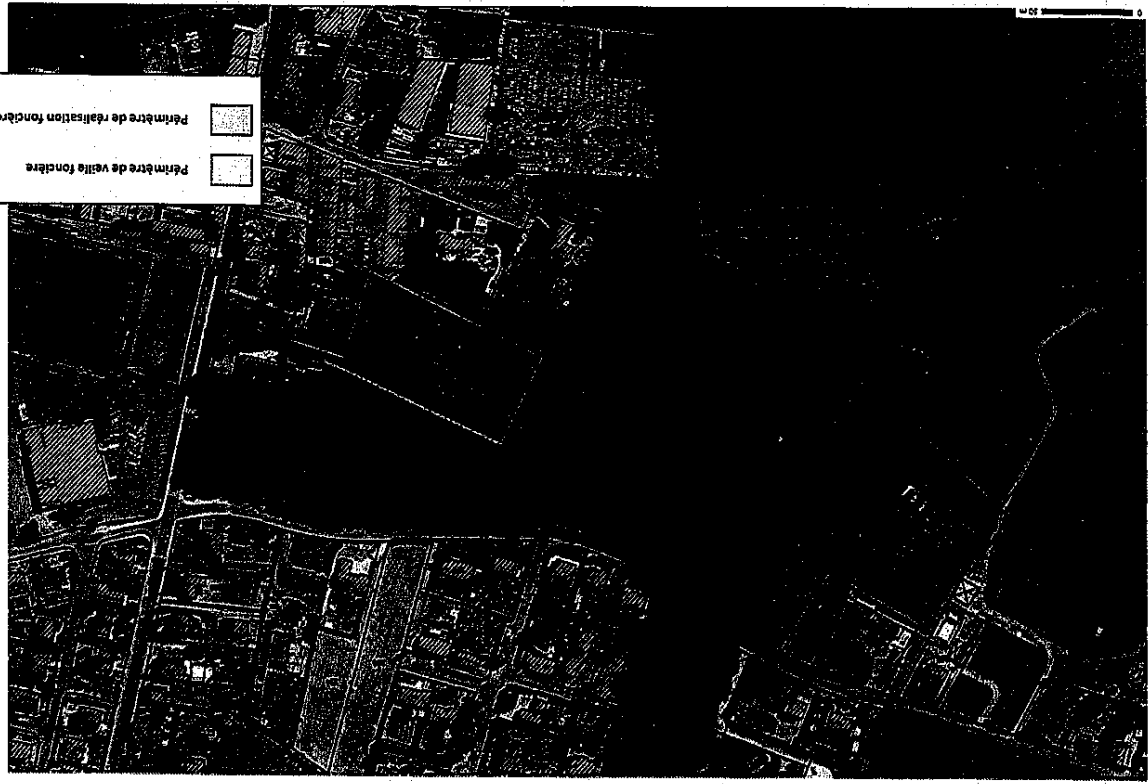
Le présent convention est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune. Elle est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune.

ARTICLE 17 - LE DISPOSITIF DE SUITE / EVALUATION DES CONVENTIONS

Le présent convention est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune. Elle est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune.

ARTICLE 9 - LE PAIEMENT DU PRIX DE GESTION ET DE CLÔTURE DE LA CONVENTION

Le présent convention est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune. Elle est soumise à la validation de la Commission d'Urbanisme et d'Aménagement de la Commune.



Annexe n°1

ANNEXE 2 - Objets et extensions d'aménagement de l'opération

Les besoins
La commune acquiert ces terrains pour y réaliser un lotissement d'environ 35 parcelles d'une
moindre de 800m² chacune.

a) **Mutualisation**
A chaque opération de ce type, la commune opte pour la mixité sociale. Elle sollicite le
partenaire d'habitat Nord Deux-Sèvres pour la réalisation de logements sociaux réservés à
des primo-accédants ou à des personnes défavorisées. La commune a 17 logements sociaux
à disposition qui permettent des réalisations de 4 à 5 parcelles. Les autres seraient réservés à
l'accession de la propriété.

b) **Densité**
Conformément au P.L.U. communal, les parcelles situées dans le lotissement d'environ 800m² de moyenne,
allant de 600 à 1000m². Ce sont donc environ 35 parcelles qui pourraient être aménagées.

c) **Type d'habitat**
A l'image de ce qui a été pratiqué dans le précédent lotissement, les habitations seront :
- Des types collectifs (régional, avec devant de voir, jardins à deux puits, couvertures
- Ou de type contemporain, avec qualité architecturale

d) **Intégration**
De même que pour le précédent lotissement, les clôtures des parcelles seront entourées avec
des essences locales. Les espaces verts collectifs seront plantés avec des arbres indigènes.
Il existe déjà un espace vert bordant les parcelles existantes existant dans un parc existant qui
sera conservé.

e) **Zonification**
Dans l'inventaire communal des zones habitées, on en trouve une importante, qui devrait
permettre la réalisation d'un espace vert conséquent au milieu des habitations à construire (plan
de la zone habitée), (cf annexe 2bis)



Annexe n°1

ML

Article 11. Dans le cas de la mise à disposition des biens... (partiel L. 142-6 du Code Rural).

Cas particulier des biens mis à disposition agricole

Article 12. La mise à disposition ne peut être révoquée que d'un commun accord entre les parties.

Article 13. La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition d'origine.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 14. La mise à disposition est révoquée par tous moyens. L'occupation des occupants sans effet ni titre. Elle doit assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la reprise par l'EPP PC, sauf accord express entre l'EPP PC et la Commune.

Article 15. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 16. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 17. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 18. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 19. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 20. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 21. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 22. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 23. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 24. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 25. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 26. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 27. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 28. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 29. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 30. La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie mentionnée ci-dessous, qui garantit les risques d'incendie à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPP de Poitou-Charentes (EPP PC)

Article 1. Le présent règlement a pour objet de définir les modalités de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPP de Poitou-Charentes (EPP PC).

Article 2. Les biens acquis et mis en réserve par l'EPP de Poitou-Charentes (EPP PC) sont destinés à être affectés à des opérations de gestion de l'habitat rural.

Article 3. Les biens acquis et mis en réserve par l'EPP de Poitou-Charentes (EPP PC) sont destinés à être affectés à des opérations de gestion de l'habitat rural.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-011

B 2017-65 Convention d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements, entre la Commune de Jussas, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-65

Approbation du projet : Convention d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements, entre la Commune de Jussas, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

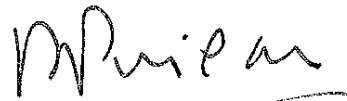
Vu la convention cadre n°17-14-008, signée le 20 avril 2015, entre la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Jussas, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

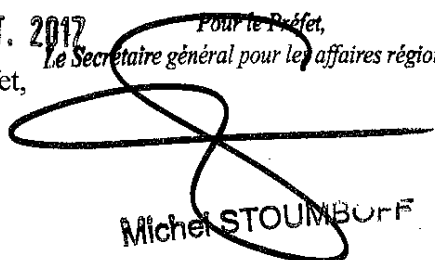
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

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



Michel STOUMBOUF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg et de la production de logements, entre la Commune de Jussas, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
(17)**

Description de la convention :

-Objet : densification du centre-bourg et production de logements

La commune de Jussas est située à la limite sud de la Charente-Maritime, au sein de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge.

Avec 131 habitants au dernier recensement (2014), elle connaît une croissance démographique soutenue depuis les années 1990 (36 % de hausse entre 1990 et 2014), s'appuyant sur un solde migratoire constamment positif et bénéficiant plus récemment d'un apport lié au solde naturel. Celui-ci est à mettre en relation avec l'installation depuis 2009 de plusieurs familles avec enfants ou en âge d'en avoir. A l'opposé, le vieillissement de la population est moins marqué que dans le reste de l'intercommunalité, avec un taux de personnes de plus de 60 ans de 31,1% (contre 32,8% au niveau de la communauté de communes), en baisse ces dernières années.

Limitrophe de Montendre, la Commune souhaite poursuivre son développement récent en accueillant une nouvelle population en recherche d'accession à la propriété.

Cette volonté de développement est fortement restreinte par la présence d'une ZNIEFF couvrant plus de la moitié de son territoire ainsi que de plusieurs exploitations viticoles. La Commune est de plus soumise depuis le 1^{er} janvier 2017 au principe d'urbanisation limitée, qui interdit l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

A la demande de la DDTM de la Charente-Maritime, la Commune s'est engagée dans la révision de sa carte communale, qui va fortement revoir à la baisse la surface ouverte à l'urbanisation. La Commune va ainsi réorienter son développement urbain vers le centre-bourg et le hameau principal (Les Eliots), par une intervention en densification limitant les extensions urbaines. Avec un tissu urbain peu dense et sans réelle continuité, du fait notamment de son ancienne structure agricole, Jussas présente de nombreuses potentialités de développement en termes de remise sur le marché de logements vacants, mais également de densification de son enveloppe urbaine et de renouvellement urbain.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui en vue d'identifier le potentiel de développement de la Commune, ainsi que les fonciers en renouvellement urbain et en densification susceptibles d'accueillir des programmes de logements.

-Montant : 50 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs du Bourg et du hameau des Eliots (en vert sur la carte).

Périmètre de réalisation : Sans objet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

H A U T E



SAINTONGE

COMMUNE DE
JUSSAS



de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-17-.....
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU
CENTRE-BOURGET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE JUSSAS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Jussas, dont le siège est situé au lieu-dit Le Bourg - 17130 JUSSAS, représentée par son maire, Monsieur Jean-François COUË, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer - 17500 IONZAC, représentée par son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° en date du

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part



Identification des périmètres d'intervention

Périmètre de
ville



PRÉAMBULE

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

La Commune de Jussas

La commune de Jussas est située à la limite sud de la Charente-Maritime, au sein de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge. Avec 131 habitants au dernier recensement (2014), elle connaît une croissance démographique soutenue depuis les années 1990 (36 % de hausse entre 1990 et 2014), s'appuyant sur un solde migratoire constamment positif et bénéficiant plus récemment d'un apport lié au solde naturel. Celui-ci est à mettre en relation avec l'installation depuis 2009 de plusieurs familles avec enfants ou en âge d'en avoir. A l'opposé, le vieillissement de la population est moins marqué que dans le reste de l'intercommunalité, avec un taux de personnes de plus de 60 ans de 31,1% (contre 32,8% au niveau de la communauté de communes), en baisse ces dernières années.

Le parc de logement de la Commune se caractérise par un quasi-monopole de la maison individuelle (97%). Il a connu un développement relativement récent, avec 57% de résidences principales datant d'après 1970. Le taux de vacance s'élève dans le même temps à 10,5%.

La Commune est constituée autour d'un bourg principal et plusieurs hameaux. Le bourg, comprenant la Mairie et la salle communale qui sont les principaux équipements de la Commune, s'est structuré autour de la route départementale 156 reliant Montendre à Brossac, ainsi que de l'église paroissiale Saint-Georges, dont la cloche en bronze datant de 1665 est classée monument historique.

Le Projet de la Commune

Limitrophe de Montendre, la Commune souhaite poursuivre son développement récent en accueillant une nouvelle population en recherche d'accès à la propriété.

Cette volonté de développement est fortement restreinte par la présence d'une ZNIEFF couvrant plus de la moitié de son territoire ainsi que de plusieurs exploitations viticoles. La Commune est de plus soumise depuis le 1^{er} janvier 2017 au principe d'urbanisation limitée, qui interdit l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

A la demande de la DDTM de la Charente-Maritime, la Commune s'est engagée dans la révision de sa carte communale, qui va fortement revoir à la baisse la surface ouverte à l'urbanisation. La Commune va ainsi réorienter son développement urbain vers le centre-bourg et le hameau principal (Les Eliots), par une intervention en densification limitant les extensions urbaines. Avec un tissu urbain peu dense et sans réelle continuité, du fait notamment de son ancienne structure agricole, Jussas présente de nombreuses potentialités de développement en termes de remise sur le marché de logements vacants, mais également de densification de son enveloppe urbaine et de renouvellement urbain.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui en vue d'identifier le potentiel de développement de la Commune, ainsi que les fonciers en renouvellement urbain et en densification susceptibles d'accueillir des programmes de logements.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPFI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPFC envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Sans objet

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

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

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond aux zones constructibles des secteurs du Bourg et du hameau des Eliots (en vert sur la carte).

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

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

Dans le cadre de la réduction à venir des zones ouvertes à l'urbanisation de la Commune, le développement de la Commune va être concentré sur l'enveloppe urbaine actuelle. La réalisation par l'EPF d'une étude de gisements fonciers sera à même de déterminer les fonciers en renouvellement urbain susceptibles d'accueillir des programmes de logements. En parallèle de cette étude, l'analyse du marché foncier et immobilier devra être affinée afin de déterminer le potentiel de développement de la commune et le nombre de logements qui pourraient être accueilli à court et moyen terme.

Une fois ces éléments présentés à la Commune ainsi qu'à la DDTM, un avenant permettra d'inclure les fonciers identifiés, de préciser le projet et d'engager les négociations.

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

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

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CCHS rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-14-008 signée le 20 avril 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20 mars 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

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

La CCHS et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périurbaines
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le, en 4 exemplaires originaux

La Commune de Jussas
représentée par son Maire,

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

Jean-François COUË

Philippe GRALL

La Communauté de Communes
de la Haute-Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20./../. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-012

B 2017-66 Avenant n°1 à la convention opérationnelle
n°16-16-051 d'action foncière de la revitalisation du
centre-bourg entre la Commune d'Ars, Grand-Cognac
Communauté d'Agglomération et l'EPF (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017- 66

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-16-051 d'action foncière de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Ars, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu la convention opérationnelle n°16-16-051 d'action foncière de la revitalisation du centre-bourg, signée le 14 février 2017, entre la Commune d'Ars, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF,

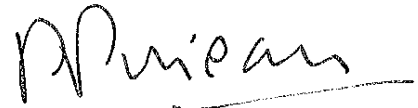
Vu la convention cadre n°16-15-003, signée le 14 décembre 2016, entre la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention n°16-16-051 d'action foncière de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Ars, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



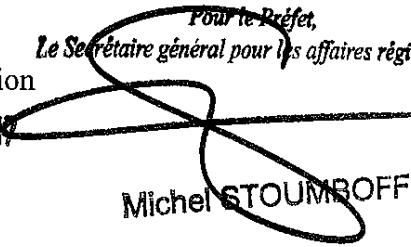
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

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



Michel STOUMBOFF

Signature

2017-09-26

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-16-051 d'action foncière de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Ars, Grand-Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF (16)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°16-16-051 entre la Commune d'Ars, Grand Cognac Communauté d'Agglomération et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, signée le 14 février 2017, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet** : centre-bourg et logements
- Signature initiale** : 14 février 2017
- Durée** : 4 ans à compter de la première acquisition
- Montant maximal** : 100.000,00 €

La Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPF ont signé le 14 février 2017 une convention visant la revitalisation du centre bourg.

Commune dont le tissu urbain est assez peu dense et dont la structure parcellaire est liée à son origine agricole, Ars présente de nombreuses potentialités de renouvellement urbain. L'EPF a réalisé au début de l'année 2017 une étude de gisements fonciers, qui a permis d'identifier une vingtaine de sites potentiellement mutables, au sein de l'enveloppe urbaine actuelle de la Commune, sur lesquels des interventions peuvent être envisagées. Sur la base de cette étude, la Commune a sélectionné plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF en vue de la réalisation de programmes de logements ou d'équipements publics. Elle souhaite par ailleurs intervenir sur une situation de rétention foncière afin de permettre la réhabilitation d'un bien dans le bourg.

Le présent avenant a donc pour objet l'intégration de nouveaux fonciers d'intervention en périmètre de réalisation, sur lesquels l'EPF engagera des négociations actives.

La durée et le montant de l'engagement financier de la Convention initiale ne sont pas modifiés.

Description de l'avenant :

-**Objet de l'avenant** : intégration de périmètres de réalisation

-**Montant** : inchangé

-**Durée** : inchangée

-**Périmètres** : *de réalisation* :

- Projet 1 : Rue du Moulin Foucaud, cadastré AB n°149, 179, 181, 182, d'une surface de 6468 m².

Le site comporte actuellement un bâtiment à usage d'habitation en mauvais d'état, ainsi qu'une aire de stockage de matériaux en plein air. La Commune envisage sur ce site la réalisation d'un programme de logements en construction neuve après démolition du bâtiment. Toutefois, en fonction de l'équilibre de l'opération, une réhabilitation au moins partielle du bâtiment pourra être projetée.

- Projet 2 : Rue du Moulin Foucaud, cadastré AB n°151, 152 (en partie), 153 (en partie), 178, 262 (en partie), d'une surface de 9400 m² environ.

Le site prend la forme d'une vaste dent creuse en cœur d'îlot et comporte actuellement un hangar en friche. La Commune envisage sur ce site la réalisation d'un programme de logements en construction neuve, après démolition du hangar.

- Projet 3 : Rue des Ecoles, cadastré AB n°271 et 272, d'une surface de 1514 m².

Le site prend la forme d'une dent creuse située en face de l'école et des équipements sportifs communaux. La Commune souhaite y réaliser un parking public pour les besoins de l'école et des équipements, ainsi qu'un programme de logements en construction neuve.

- Projet 4 : Rue du Moulin Vieux, cadastré AB n°2,3 et 26, d'une surface de 1039 m².

Le site comprend une habitation traditionnelle en pierre actuellement vacante, ainsi qu'un jardin situé de part et d'autre du bâtiment. Les propriétaires sont vendeurs mais la vente de la propriété est bloquée depuis plusieurs années du fait d'un problème de succession. Le projet vise la réhabilitation du bâtiment.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

COMMUNE
D'ARS

GRAND
COGNAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

EPF
de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°1 LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 16-16-051
D'ACTION FONCIERE DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE LA COMMUNE D'ARS
GRAND COGNAC COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Ars, dont le siège est situé Place de la Mairie - 16 130 Ars, représentée par son maire, Madame Hélène TOURNADRE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,
La Communauté d'Agglomération du Grand Cognac, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 6 rue de Valdépenas - 16100 COGNAC représentée par son Président Monsieur Michel GOURINCHAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la communauté d'Agglomération » ;

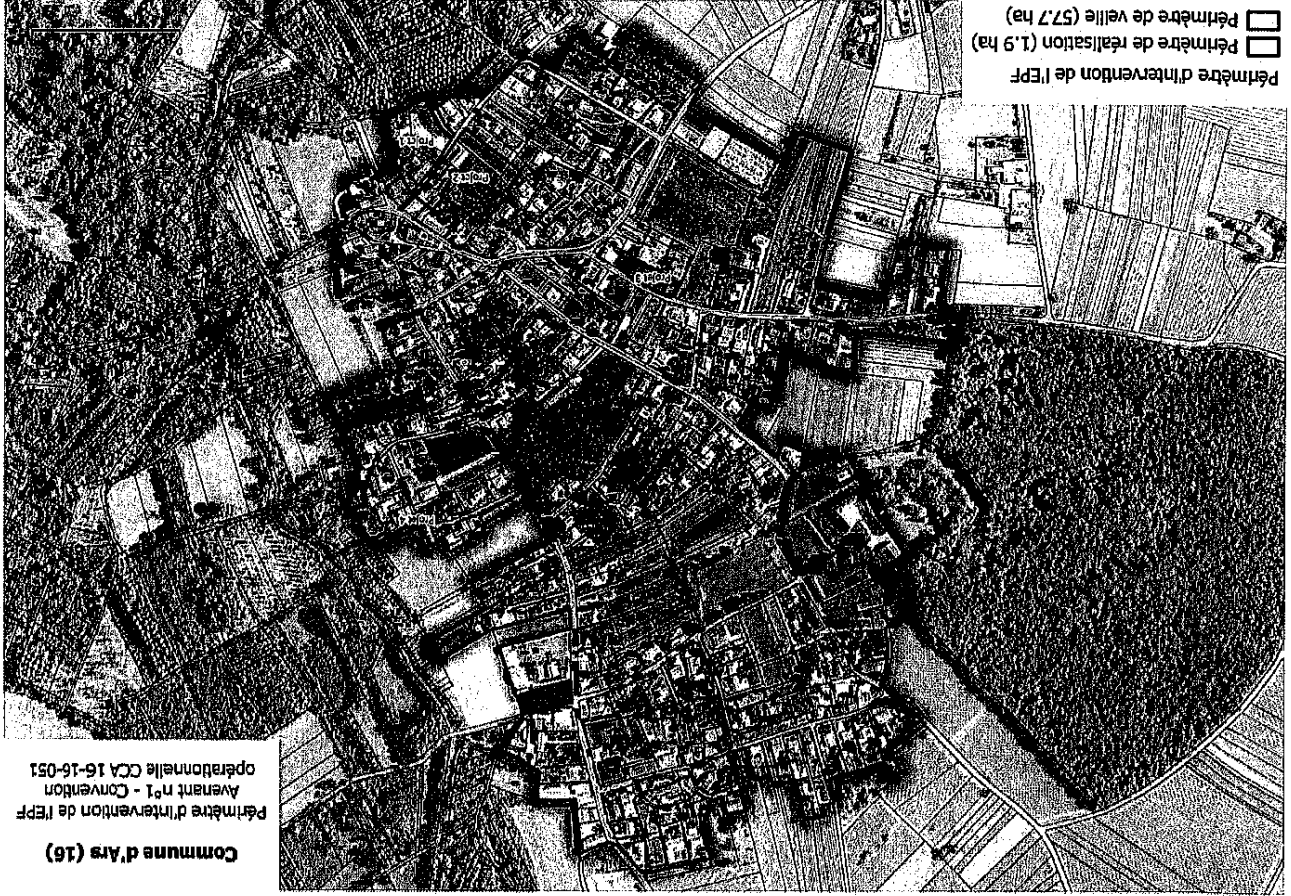
et

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

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Commune d'Ars (16)
Périmètre d'intervention de l'EPF
Avenant n°1 - Convention
opérationnelle CCA 16-16-051



□ Périmètre d'intervention de l'EPF
□ Périmètre de réalisation (1,9 ha)
□ Périmètre de veille (57,7 ha)

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 projet de la Commune d'Ars vise à la redynamisation de sa centralité, afin de maintenir les effectifs scolaires et les services, tout en limitant fortement les extensions urbaines et le recours à la consommation de terres agricoles. La Commune a lancé une étude préliminaire sur l'aménagement du bourg, ainsi qu'une étude sur la traversée du centre-bourg, et souhaite être accompagnée par l'EPF pour la mise en œuvre de son projet. Dans ce cadre, une convention opérationnelle portant sur la revitalisation du centre-bourg a été conclue le 14 février 2017.

Commune dont le tissu urbain est assez peu dense et dont la structure parcellaire est liée à son origine agricole, Ars présente de nombreuses potentialités de renouvellement urbain. L'EPF a réalisé au début de l'année 2017 une étude de gisements fonciers, qui a permis d'identifier une vingtaine de sites potentiellement mutables, au sein de l'enveloppe urbaine actuelle de la Commune, sur lesquels des interventions peuvent être envisagées. Sur la base de cette étude, la Commune a sélectionné plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF en vue de la réalisation de programmes de logements ou d'équipements publics. Elle souhaite par ailleurs intervenir sur une situation de rétention foncière afin de permettre la réhabilitation d'un bien dans le bourg.

Le présent avenant a donc pour objet l'intégration de nouveaux fonciers d'intervention en périmètre de réalisation, sur lesquels l'EPF engagera des négociations actives. La durée et le montant de l'engagement financier de la Convention initiale ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

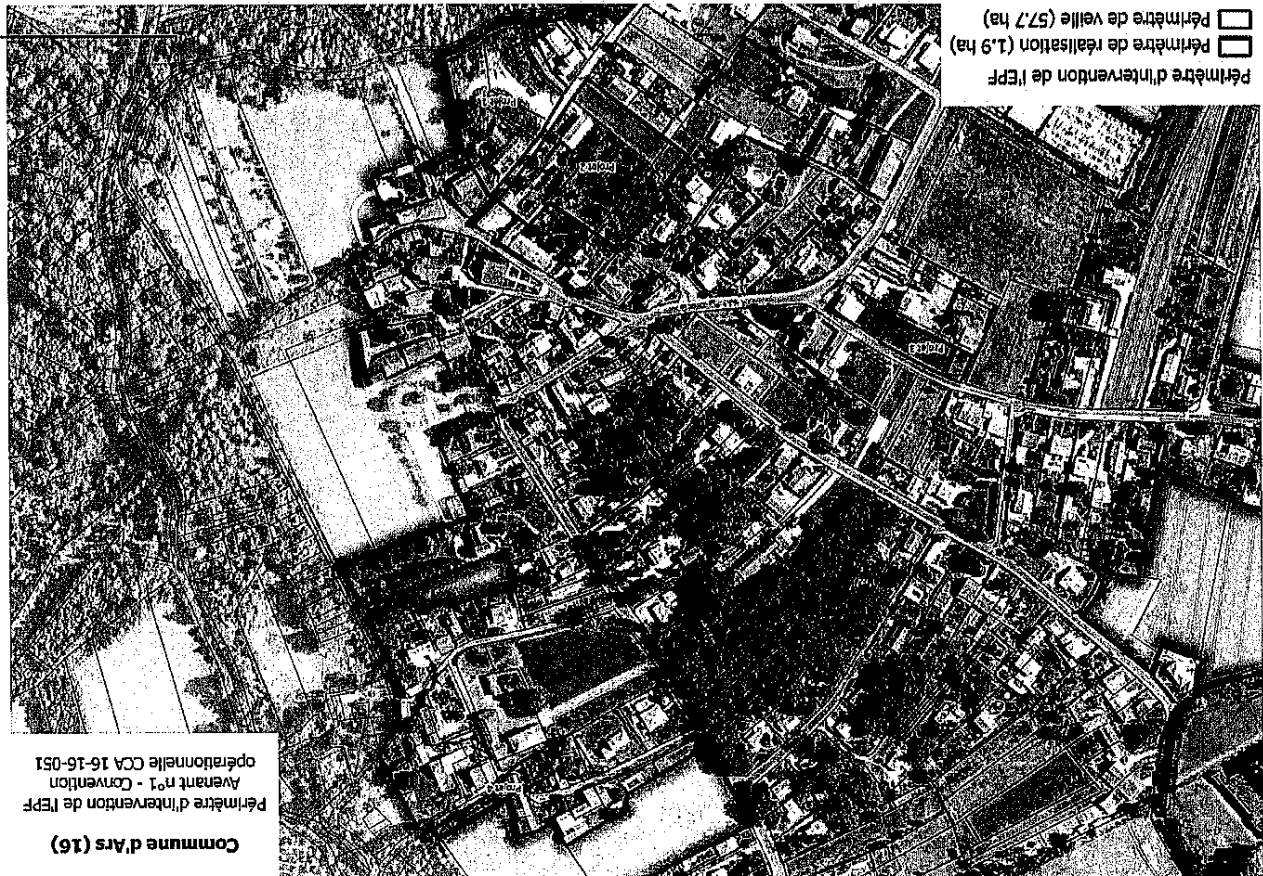
ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

1.1 Ajout d'un périmètre de réalisation

Cet article vient remplacer l'article 2.3 de la Convention initiale.

Ce périmètre correspond aux sites identifiés en rouge dans la carte en annexe. Il correspond aux projets suivants :

- Projet 1 : Rue du Moulin Foucaud, cadastré AB n° 149, 179, 181, 182, d'une surface de 6468 m².
Le site comporte actuellement un bâtiment à usage d'habitation en mauvais état, ainsi qu'une aire de stockage de matériaux en plein air. La Commune envisage sur ce site la réalisation d'un programme de logements en construction neuve après démolition du bâtiment. Toutefois, en fonction de l'équilibre de l'opération, une réhabilitation au moins partielle du bâtiment pourra être projetée.
- Projet 2 : Rue du Moulin Foucaud, cadastré AB n° 151, 152 (en partie), 153 (en partie), 178, 262 (en partie), d'une surface de 9400 m² environ.
Le site prend la forme d'une vaste dent creuse en cœur d'îlot et comporte actuellement un hangar en friche. La Commune envisage sur ce site la réalisation d'un programme de logements en construction neuve, après démolition du hangar.



- **Projet 3** : Rue des Ecoles, cadastré AB n°271 et 272, d'une surface de 1514 m².
Le site prend la forme d'une dent creuse située en face de l'école et des équipements sportifs communaux.
La Commune souhaite y réaliser un parking public pour les besoins de l'école et des équipements, ainsi qu'un programme de logements en construction neuve.

- **Projet 4** : Rue du Moulin Vieux, cadastré AB n°2,3 et 26, d'une surface de 1039 m².
Le site comprend une habitation traditionnelle en pierre actuellement vacante, ainsi qu'un jardin situé de part et d'autre du bâtiment. Les propriétaires sont vendeurs mais la vente de la propriété est bloquée depuis plusieurs années du fait d'un problème de succession. Le projet vise la réhabilitation du bâtiment.

Ces sites sont identifiés comme prioritaires pour permettre la reconquête d'anciens bâtiments et pour accueillir des programmes de logements et d'équipements publics au cœur du centre-bourg et à proximité immédiate des services et des équipements de la Commune.

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Ars
représentée par son Maire,

Hélène TOURNARDRE

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

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Grand Cognac
représentée par son Président,

Michel GOURINCHAS

HT
R

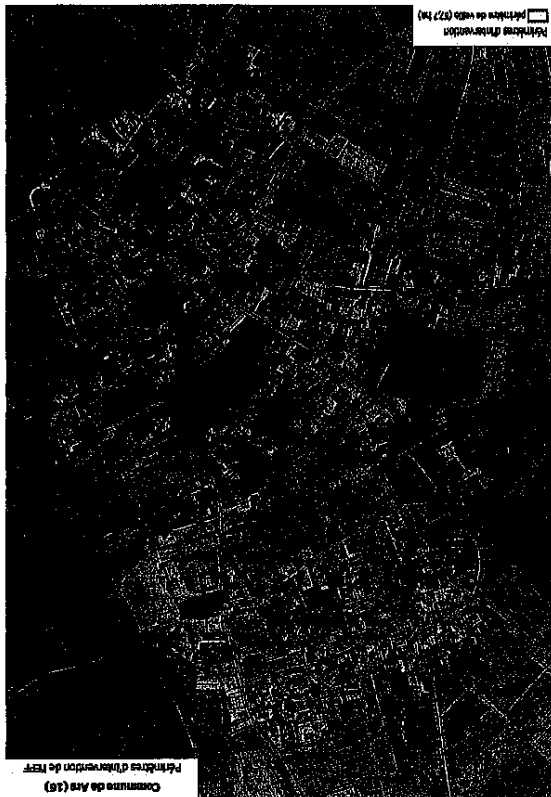


Commune de Ars (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètres d'intervention
□ périmètre de voirie (577 ha)

~~Philippe SRALL~~
Directeur Général

HT
R



Commune de Ars (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF

~~Philippe SRALL~~
Directeur Général

HT
R

Extrait

La Commune d'Ars, dont le siège est situé - Place de la Mairie - 16 130 Ars, représentée par son maire, Monsieur Edouard TOURNADRE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 7 Mars 2016.

Ceptes dénommés « La Collectivité » :

d'une part,

La Communauté de Communes de Grand Cognac, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 6 rue de Valdepeña - 16100 COGNAC représentée par son Président Monsieur Michel GOURINCHAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 16 novembre 2015

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cœur, CE 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° 13-2015-73 du 25 novembre 2016

Ceptes dénommés « EPF » :

d'autre part

CONVENTION OPERATIONNELLE EN COGNAC (16)
ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
D'ACTION FONCIERE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
GRAND COGNAC COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
LE PROGRAMME PIPIRANDEL D'INTERVENTION 2014-2018

PROGRAMME PIPIRANDEL D'INTERVENTION 2014-2018

PREAMBULE

La commune d'Ars fait partie de Grand Cognac Communauté de Communes, située en limite ouest, elle est distante de Cognac de seulement 7 km. Un peu l'écart des axes Cognac-Pons et Cognac-Barbez-teu, la commune connaît 272 habitants en 2011.
Les communes limitrophes de Grand Cognac ont une densité de population élevée et une hausse démographique importante. Les communes limitrophes de Grand Cognac ont une densité de population élevée et une hausse démographique importante. Les communes limitrophes de Grand Cognac ont une densité de population élevée et une hausse démographique importante.

La Commune d'Ars

Le projet de la Commune :
Commune dont le tissu urbain est assez peu dense et lié à l'origine de sa structure agricole, Ars présente de nombreuses potentialités de renouvellement urbain.
En effet, la Commune souhaite réajuster son territoire afin de maintenir les extensions urbaines. Le projet de la Commune d'Ars vise à limiter l'extension des zones bâties, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser le développement durable.
Le projet de la Commune d'Ars vise à limiter l'extension des zones bâties, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser le développement durable.

L'Établissement Public Foncier de Poirou-Charreaux

L'Établissement Public Foncier de Poirou-Charreaux, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de droit public chargé de la gestion foncière et immobilière de la commune d'Ars.
Le projet de la Commune d'Ars vise à limiter l'extension des zones bâties, à améliorer la qualité de vie des habitants et à favoriser le développement durable.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :
- définir les modalités de mise en œuvre de la Convention ;
- définir les modalités de mise en œuvre de la Convention ;
- définir les modalités de mise en œuvre de la Convention ;

Une opération émanant de la Commune, il peut dans une certaine mesure être affectée à la réalisation de biens sur des parcelles appartenant à la Commune, il peut dans une certaine mesure être affectée à la réalisation de biens sur des parcelles appartenant à la Commune, il peut dans une certaine mesure être affectée à la réalisation de biens sur des parcelles appartenant à la Commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'insertion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité peut cependant jusqu'à extinction de cette clause ; à cette occasion la vente est résolue et l'EPF reprendrait propriété du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poiriers, le 14/11/2017 en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Ars
représentée par son Maire
de Poiriers-Charnières
Philippe Grail
représenté par son Directeur Général

HELENE TOURNARDRE
La Communauté de Communes
de Grand Cognac
représentée par son Président

Annexe n°2 : Convention cadre
Annexe n°3 : Règlement d'intervention
du 13 décembre 2016
Avis préalable favorable du Centreur Général Economique et Financier, Hubert MAISON n° 2016/439 en date

Article 2 - L'ETUDE DE GEMMENT FONCIER
L'étude de gemment foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de renouvellement de l'existant. Elle doit servir à évaluer au sens d'un document réglementaire les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, polés
- Dans crises, Cour d'Ilot, parcelle délaissable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une caractérisation des biens en fonction notamment du coût d'urbanisation 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 PL ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à cette étude et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

Article 3 - LES TIPIRES PREALABLES A L'OPERATION
L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de passer un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'opération pour valider le plan de gestion pour la collectivité de déterminer un mode de passage adéquat, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assistance d'un éventuel promoteur. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser le rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit planifier de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-cadrage à l'inverse un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de passage technique, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un passage du projet et des cessions

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

Article 4 - L'ACQUISITION FONCIERE
de la collectivité
CHAPITRE 2 - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet

Annexe 1 : règlement d'intervention
CHAPITRE 1 - Les études

Article 1 - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE
L'étude et assistée par l'EPF.
L'engagement par l'EPF en application du PPL. La collectivité pourra aussi être membre d'un groupe de travail. Cette étude permettra de déterminer les besoins fonciers de la commune et de donner une orientation à une échelle large.
Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés immobiliers, promoteurs, agents immobiliers/fonciers) existants (Agence 21, ...), afin d'identifier les différents enjeux dans les secteurs de planification en matière foncière 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 réhabilitation du foncier économique et commercial, pourra être menée.
La collectivité et l'EPF signifieront le cas échéant leur accord pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des documents (plans, permis de construire, ...). Cette étude pourra être intégrée à une étude de gemment ou pré-opérationnelle.
Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification reçoivent une analyse satisfaisante notamment en termes d'analyse de marché et de définition des périmètres de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études effectuées.

Article 5 - LES MODALITES D'ACQUISITION
L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis des Donataires. En particulier, le Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Donataires aux propriétaires.
L'EPF engage une acquisition des actifs nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par expropriation ou de droit de déshérence, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de déshérence, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.
Les cas échéant, la collectivité s'engage à faire procéder par l'architecte compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les modalités définies à l'article 2 au cas par cas, financer, il en sera de même pour la réponse à un droit de déshérence.
Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de déshérence, 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 maintenant le droit de préemption, décision déclinant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et délivrance de projets sur les secteurs d'intervention.

Article 6 - L'ACQUISITION FONCIERE
de la collectivité
CHAPITRE 2 - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet

HT
#

8.1 - Conditions juridiques de la vente

ARTICLE 8. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

En cas de cession totale de l'EPF à un opérateur, les obligations postérieures à la cession, les droits et obligations en matière de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Les transferts en matière d'opérations dans l'acte de cession dans la mesure de ses compétences, les transferts en matière de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

En cas de cession partielle de l'EPF à un opérateur, les obligations postérieures à la cession, les droits et obligations en matière de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Le prix de vente sera fixé par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le prix de vente sera fixé par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le prix de vente sera fixé par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

8.2 - Assurances

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

ARTICLE 7. - LA CESSION DES BIENS ACOUMIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de période de la collectivité à l'opérateur qui les a acquis.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

HT
#

6.1. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

- Conserver le bien en état de propriété;
 - Engager ou couvrir des actes morts;
 - Entretien;
 - Déposer les déchets, ficher ou tout autre règlementation en matière de déchets;
 - Vérifier l'état des déchets et les reporter au cas échéant;
 - S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécuritaires les accès;
- La collectivité est tenue de la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

6.1. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

6.1. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

- Pour les immeubles non bâtis : le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.
- Pour les immeubles bâtis : le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.
- Pour les immeubles bâtis : le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

6.1. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

6.1. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

Le LEPF assure que ses biens sont assurés par l'opérateur, à l'exception de la part de l'opérateur qui sera fixée par le conseil municipal de la commune concernée.

La collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transmettre ces documents aux aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les présentations suite à la faisabilité d'élites ou à des acquisitions ;
- Prévoir le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Prévoir la coordination des différents acteurs concernés ;
- Prévoir le pourcentage ou non de la présente convention par terrain.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

ARTICLE 29 - ÉVOLUTION DE LA CONVENTION

1. Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
2. Le comité de pilotage regroupant l'EPF, les représentants de la collectivité et les aménageurs est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur de l'EPF. Les membres de ce comité sont les parties prenantes associées à la convention, et mis en place dès la signature de la convention.
3. Le comité de pilotage a pour mission de suivre l'avancement de la convention et de proposer des modifications.
4. Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
5. Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser un bilan pour évaluer l'avancement de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

Le présent document est le fruit de la collaboration de l'EPF et de la collectivité et est en conséquence le bien commun de l'ensemble des parties prenantes de la convention.

ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

La collectivité et l'EPF conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une structure de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

HT
HT

HT
HT

Accord de la Collectivité sur l'Engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poirou-Charantes

N° la convention objet de l'acte, relative à l'acte, conclue le ... entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de ... et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité
 Nom :
 Ayant son siège
 Représentée par M. ou M^{me} _____ (Qualité)
 Donnant son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ...

2) Objet des travaux
 Travaux de démolition et dépose des équipements ...

3) Description du marché de travaux
 - Contenu du marché de travaux, options comprises : ... HT
 - Montant du marché de travaux : ... HT

4) Description du marché d'études
 - Montant du marché d'études : ... HT

La branche form contractuelle :
 Mention de l'acte de concession, avec énoncé préalable du marché et caractéristiques principales relatives aux droits de concession, avec énoncé préalable du marché et caractéristiques principales relatives aux droits de concession.

Le _____
 Signature
 Capital de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'Engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Poirou-Charantes

N° la convention objet de l'acte, relative à l'acte, conclue le ... entre la Commune/Communauté de Communes de ... et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité
 Nom :
 Ayant son siège
 Représentée par M. ou M^{me} _____ (Qualité)
 Donnant son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur la périmètre de ...

2) Objet de l'étude
 Étude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études
 - Montant du marché d'études : ... HT

La branche form contractuelle :
 Mention de l'acte de concession, avec énoncé préalable du marché et caractéristiques principales relatives aux droits de concession, avec énoncé préalable du marché et caractéristiques principales relatives aux droits de concession.

Le _____
 Signature
 Capital de la collectivité

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, le revenu sera immédiatement affecté pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander l'établissement de la convention.

L'EPF pourra proposer la réalisation :
 - d'une convention n'ayant aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution a été interrompue.
 - si le programme n'est envisagé qu'à un stade préliminaire.

Dans l'hypothèse d'une réalisation, il est procédé immédiatement à un contrat contractuel de prestations effectives par l'EPF. Ce contrat est l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le détail des pièces qui doivent être remis à la collectivité, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle doit dans les six mois suivant la date de la décision de restitution.

À l'expiration de la convention ou à l'expiration ou à l'annulation de l'opération, les parties recherchent prioritairement un accord amiable.

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

Annexes : exemples de données d'accord de la collectivité

Le vantage bien moyennant le prix de ... euros pour un bien libre de toute occupation.

3) Prix
 Le vantage bien moyennant le prix de ... euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositifs particuliers
 N/A

5) Conditions de paiement du bien acquis
 N/A

6) Répartition des travaux de la collectivité

| Travaux | Montant | Montant au démarrage | Montant à fin de | Montant à fin de | Montant à fin de |
|---------------------------------|---------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Mise à disposition des terrains | | | | | |
| Travaux de pré-faisabilité | | | | | |
| Travaux de construction | | | | | |
| Travaux de voirie | | | | | |

7) Informations cadastrales du bien acquis
 Commune de ...
 Propriétaire : ...

Donnant son accord, après avoir pris connaissance, sur les conditions d'occupation et de gestion par l'EPF du bien

Représentée par M. ou M^{me} _____ (Qualité)
 Donnant son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur la périmètre de ...

1) Coordonnées de la Collectivité
 Nom :
 Ayant son siège
 Représentée par M. ou M^{me} _____ (Qualité)
 N° la convention objet de l'acte, relative à l'acte, conclue le ... entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de ... et l'EPF. Le 10 à la gestion et la mise en œuvre de la gestion de la commune. Les conditions de l'acte de concession, avec énoncé préalable du marché et caractéristiques principales relatives aux droits de concession, avec énoncé préalable du marché et caractéristiques principales relatives aux droits de concession.

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poirou-Charantes

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-013

B 2017-67 Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune de Lignières-Sonneville, la Communauté d'agglomération du Grand-Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 67

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune de Lignières-Sonneville, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

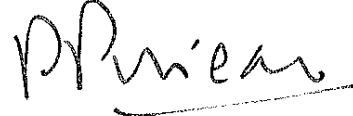
Vu la convention cadre n°16-15-003, signée le 14 décembre 2016, entre la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Lignières-Sonneville, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

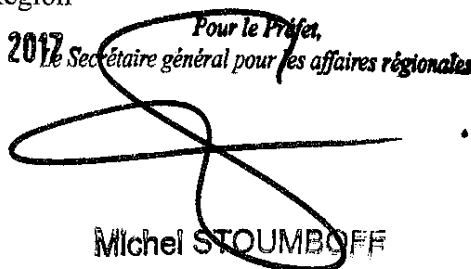
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

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



Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2017-10-04-013 - B 2017-67 Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune de Lignières-Sonneville, la Communauté d'agglomération du Grand-Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune de Lignières-Sonneville, la Communauté d'agglomération du Grand-Cognac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg et renouvellement urbain

La Commune de Lignières-Sonneville est une commune située dans le sud-ouest du département de la Charente, au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Cognac.

Avec 606 habitants au dernier recensement (2014), elle présente une population relativement stable depuis les années 1975. Cette relative stabilité est permise par un solde migratoire constamment positif sur cette période, compensant la perte due au solde naturel.

La Commune souhaite accueillir de nouveaux habitants dans son centre-bourg en vue d'y maintenir l'offre existante en commerces et équipements, tout en agissant sur le bâti dégradé et vacant du bourg.

Elle a identifié à cette fin un ensemble bâti à reconquérir situé en face de l'Eglise. Elle souhaite développer sur ce site stratégique un programme d'habitat, et le cas échéant y implanter un commerce de proximité.

Le traitement de ce point noir de la Commune, à l'intersection des deux axes principaux et donnant sur le parvis de l'Eglise, permettra de plus la mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie du cœur de bourg.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

-Montant : 300 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg (en vert sur la carte).

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au site identifié en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur des propriétés bâties en centre-bourg**

Le site, d'une surface de 2069 m², se compose d'un ensemble bâti dégradé, comprenant des bâtiments à ancien usage d'habitation ainsi qu'un hangar. La Commune souhaite traiter ces bâtiments menaçant

ruine sur certaines parties et présentant un danger pour la sécurité, à l'intersection de deux axes principaux du bourg et sur le parvis de l'Eglise.

Elle envisage sur ce site la réalisation d'un programme d'habitat résidentiel ou touristique de longue durée, par un bailleur social ou par un opérateur spécialisé. La réalisation d'une étude de marché permettra de cibler plus précisément les besoins en termes de logement et d'hébergement touristique sur le secteur, tandis que les possibilités de réhabilitation des bâtiments à ancien usage d'habitation seront analysées par le biais d'une étude de faisabilité.

L'intégration d'un local commercial pourra être envisagée le cas échéant en fonction des résultats de l'étude de marché et selon les besoins exprimés par les commerçants de la Commune.

Une étude préalable ainsi qu'une analyse du marché foncier et immobilier seront nécessaires afin de déterminer la faisabilité des projets. L'EPF n'interviendra en acquisition que si la Collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-.....
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT D'OPERATIONS EN
RENOUVELLEMENT URBAIN A L'ECHELLE DU BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LIGNIERES-SONNEVILLE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND COGNAC
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Lignières-Sonneville, dont le siège est situé – Lien-dit Le Bourg, 16130 Lignières-Sonneville - représentée par son maire, Dominique MERCIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

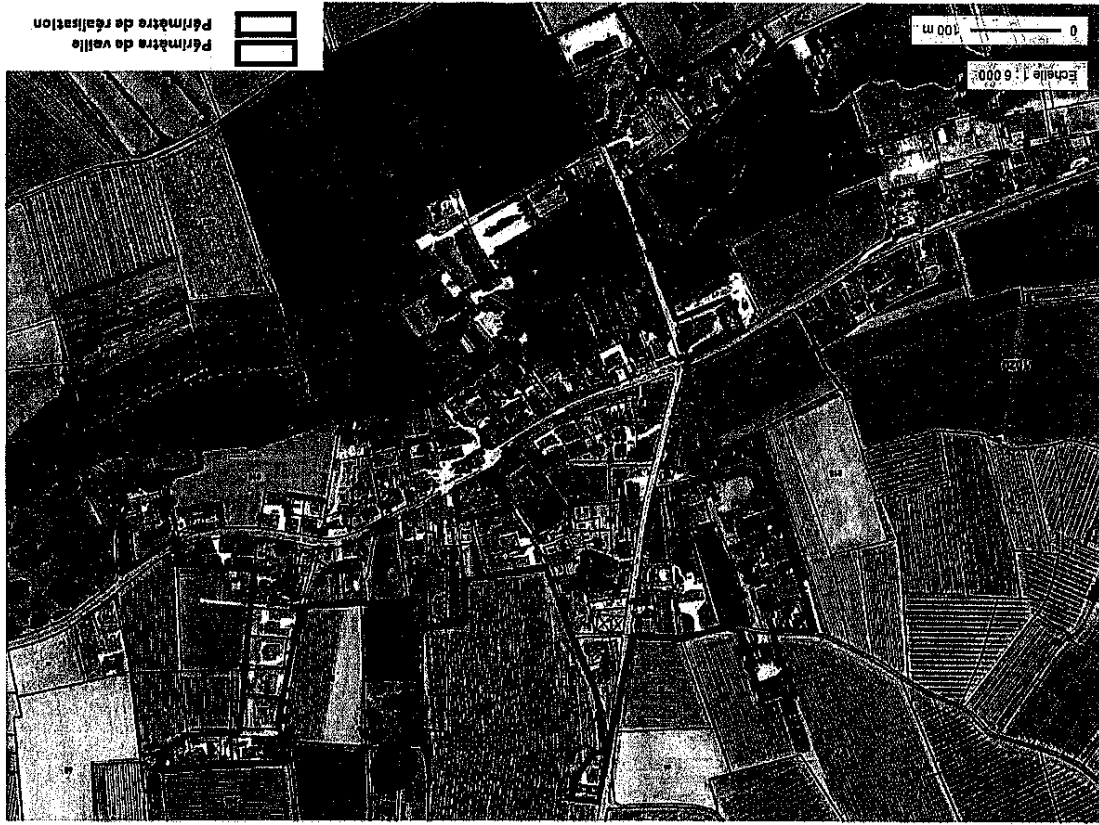
d'une part,
La Communauté d'Agglomération du Grand Cognac, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 6 rue de Valdépens – 16100 COGNAC représentée par son Président Monsieur Michel GOURINCHAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « la communauté d'Agglomération » ;

et

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

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Lignières-Sonneville fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Cognac, qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de Lignières-Sonneville

La Commune de Lignières-Sonneville est une commune située dans le sud-ouest du département de la Charente, au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Cognac.

Avec 606 habitants au dernier recensement (2014), elle présente une population relativement stable depuis les années 1975. Cette relative stabilité est permise par un solde migratoire constamment positif sur cette période, compensant la perte due au solde naturel.

A l'instar de nombreuses communes rurales de taille similaire, elle fait face à un phénomène de vieillissement de sa population, avec 34% de population de 60 ans et plus en 2014, soit un taux supérieur de 4 points au taux départemental.

Le parc de logements de la Commune se caractérise par son ancienneté, avec notamment 38% de logements construits avant 1919. Ce parc ancien se renouvelle peu, le nombre de logements ayant augmenté de manière modérée depuis les années 90 (45 logements datant d'entre 1991 et 2011). En parallèle, le taux de vacance, bien qu'ayant connu une baisse importante ces dernières années, s'élève à 10,3%, soit un taux similaire à celui du département.

La Commune propose une offre intéressante en commerces et services de proximité ainsi qu'en équipements dans son bourg, avec notamment une école maternelle, une boulangerie-pâtisserie, une épicerie, un bar-restaurant, un bureau de poste, une pharmacie et un médecin-généraliste.

Constitué autour de la départementale D 699, le centre-bourg présente plusieurs éléments patrimoniaux remarquables tels que l'église Notre-Dame construite au 12^{ème} siècle puis remaniée à l'époque gothique, le château construit au 17^{ème} siècle, ou encore la ferme de la Charmille réaménagée en musée (la Maison du Lait).

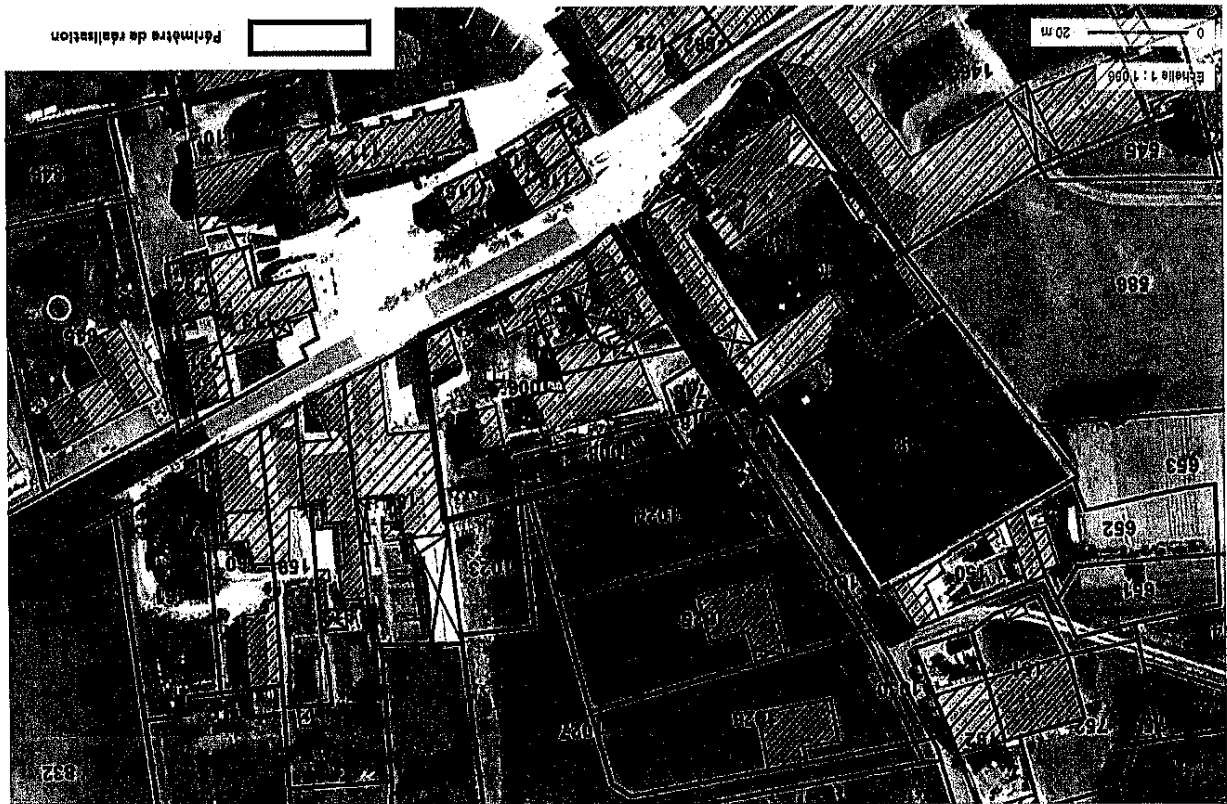
Le Projet de la Commune :

La Commune souhaite accueillir de nouveaux habitants dans son centre-bourg en vue d'y maintenir l'offre existante en commerces et équipements. Elle souhaite également traiter le bâti dégradé et vacant du bourg.

Elle a identifié à cette fin un ensemble bâti à reconstruire situé en face de l'église. Elle envisage de développer sur ce site stratégique un programme d'habitat, et le cas échéant d'y implanter un commerce de proximité.

Le traitement de ce point noir de la Commune, à l'intersection des deux axes principaux et donnant sur le parvis de l'église, permettra de plus la mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie du cœur de bourg.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.



L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de garantir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond au site identifié en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond au projet suivant :

• **Projet 1 : Ensemble bâti dégradé rue Mollineau**

Le site, d'une surface de 2069 m², se compose d'un ensemble bâti dégradé, comprenant des bâtiments à ancien usage d'habitation ainsi qu'un hangar. La Commune souhaite traiter ces bâtiments menaçant ruine sur certaines parties et présentant un danger pour la sécurité, à l'intersection de deux axes principaux du bourg et sur le parvis de l'Eglise.

La réalisation d'une étude de marché permettra de cibler plus précisément les besoins et les potentiels en termes de logement et d'hébergement touristique sur le secteur. Une étude de faisabilité analysera dans un second temps les possibilités de réhabilitation des bâtiments. Ces études permettront d'affiner le projet de la Collectivité, en vue de la réalisation d'un programme d'habitat résidentiel ou touristique de longue durée par un bailleur social ou par un opérateur spécialisé. Les besoins exprimés par les commerçants de la Commune permettront d'envisager le cas échéant l'intégration au programme d'un local commercial.

Phasage prévisionnel :

- 2018 : Acquisition, démolition (partielle)
- 2019 ou 2020 : Cession à un opérateur.

L'EPF n'interviendra en acquisition que si la Collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT).

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-15-003 signée le 14/12/2016, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 12/11/2015 et du conseil d'administration du 17/03/2015.

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

Grand Cognac et l'EPF ont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active, principalement en faveur du développement économique et du développement de l'offre de logements abordables permettant la requalification des centres-villes et centre-bourg. L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté de Communes afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

- **L'objet de la convention** : redynamiser les centres bourgs à travers la reconquête des logements vacants, le soutien aux commerces de proximité et la production de logements abordables. Privilégier le renouvellement urbain, la requalification de friches et la reconversion de fonciers économiques.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPFI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Sans objet

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20./../ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Conventioin cadre

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échuë au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à, le, en 4 exemplaires originaux

La Commune de Lignières-Sonneville,
représentée par son Maire,

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

Dominique MERCIER

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Grand Cognac
représentée par son Président,

Michel GOURINCHAS

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-014

B 2017-68 Convention d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Villejésus et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 68

Approbation du projet : Convention d'action foncière la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Villejésus et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

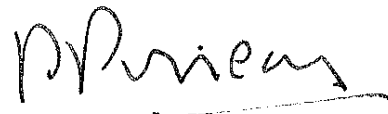
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Villejésus et l'EPF de Nouvelle Aquitaine.

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

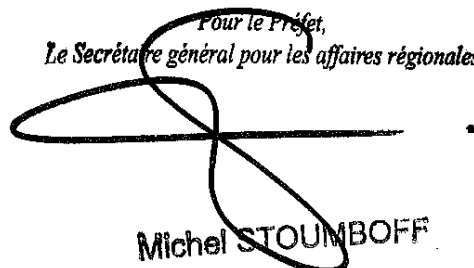
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Villejésus et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg, développement économique

La commune de Villejésus est située au nord-ouest du département de la Charente, limitrophe de la Commune d'Aigre, siège de l'ancienne Communauté de Commune du Pays d'Aigre. Cette dernière a fusionné le 1er janvier 2017 avec les Communautés de Commune du Pays Manslois et de la Boixe pour former la Communauté de Communes Cœur de Charente.

Avec 529 habitants au recensement de 2014, elle présente une population globalement en baisse depuis les années 1960, malgré une légère croissance entre 1982 et 1990 et 1999 et 2008. Le solde migratoire est globalement négatif depuis 50 ans.

Avec 32% de personnes de 60 ans et plus en 2014, en hausse de 4% points en 5 ans, la Commune est particulièrement touchée par le phénomène de vieillissement de sa population. La part des 15-29 ans dans la Commune est relativement faible (14,6% en 2014) avec cela dit une hausse relative (13,9% en 2009).

Le parc de logements de la Commune se caractérise par un nombre important de logements vacants (11,9%, en 2014, le double de 2009 (5,9%)), ainsi que par plusieurs situations de dégradation, particulièrement localisées dans le bourg. Il se distingue également par un nombre relativement important de résidences secondaires (11,5%). Il en résulte la présence de nombreux bâtiments fermés la plus grande partie de l'année au sein du bourg.

Villejésus présente une offre intéressante en commerces et services de proximité, sur place, mais jouit surtout de sa proximité immédiate du centre-bourg d'Aigre (à un kilomètre) présentant toute les commodités (cabinets médicaux, pharmacie, poste, banque, supermarché, bars-restaurants, équipements sportifs...). La Commune dispose également sur son territoire d'un cabinet dentaire, d'un bar-restaurant et d'un petit supermarché et d'autres commerces divers (magasin de jardinage, carrossier-garagiste, artisanat...). En termes d'équipements scolaires, ceux-ci sont situés sur la Commune voisine d'Aigre avec deux écoles primaires et maternelles ainsi qu'un Collège.

En termes de patrimoine, la Commune possède plusieurs édifices, notamment son église initialement construite au XIIe siècle détruite à plusieurs reprises et reconstruite au XIXe siècle. Bien que non classée monument historique, cette église possède des vitraux remarquables que la Collectivité a à cœur de mettre en valeur. La Commune possède aussi divers éléments de patrimoine civil, notamment un tumulus et un château du XIXe siècle.

La Commune dispose sur son territoire de 187 emplois dont 57% dans le secteur du commerce, transport et services. Les autres secteurs les plus présents sont la construction et l'agriculture (13% chacun).

La Commune envisage de réinvestir une emprise avec un bâtiment très dégradé en centre-bourg afin de mieux mettre en valeur celui-ci et traiter une friche présentant un danger pour les riverains. L'occupant, propriétaire indivis, a déjà été mis en demeure à cet effet sans succès. Le bâtiment pourrait être démoli, en tout ou partie, afin de remettre ce foncier sur le marché. La Collectivité souhaite également soutenir le développement commercial local en contribuant à la densification d'une petite zone commerciale. Il y a sur ce secteur un petit supermarché dont le propriétaire souhaiterait étendre la surface commerciale. La présence d'un local commercial vacant adjacent à ce magasin représenterait donc une opportunité pour ce dernier. La Collectivité sollicite l'EPF pour l'accompagner dans sa démarche de restructuration de bourg et de reconversion de fonciers vacants.

-Montant : 100 000 €

-Durée : 4 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : sans objet.

Périmètre de veille : Sans objet.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Projet 1 : Propriété dégradée située Rue du Milieu :

Cette propriété, établie sur une parcelle de 236 m² au sol, est située sur une des rues principales du centre bourg, 2 rue du Milieu, et est cadastrée E n° 336. La démarche de l'EPF s'inscrit dans le cadre du recyclage foncier d'emprises bâties dégradées en cœur de bourg.

Le projet permettra la requalification de cette emprise afin de valoriser le tissu ancien de la Commune. La Collectivité se portera ensuite acquéreur du foncier afin de le remettre sur le marché. De plus, la propriété est fortement dégradée. C'est une maison menaçant ruine. Cela implique un danger pour les propriétés mitoyennes. Au vue de ce risque, il est primordial de recourir au plus vite au traitement de cette friche.

Projet 2 : emprise commerciale vacante située « Clos Chabeau ».

Cette propriété est située au lieu-dit «Clos Chabeau » et cadastré A n° 1752, d'une surface de 238 m². Il s'agit d'une dépendance commerciale vacante et adjacente à un petit supermarché, appartenant à un propriétaire ne résidant pas sur place. Ce dernier est vendeur de sa propriété. Un porteur de projet local pourrait à court terme se porter acquéreur de ce foncier dans le cadre d'une activité économique.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

COMMUNE DE VILLEJESUS



CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 16-17-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE LA COMMUNE DE VILLEJESUS (16)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Villejésus, dont le siège est situé à la mairie Place de la Mairie, représentée par son maire, Madame Nadia Caillaud, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

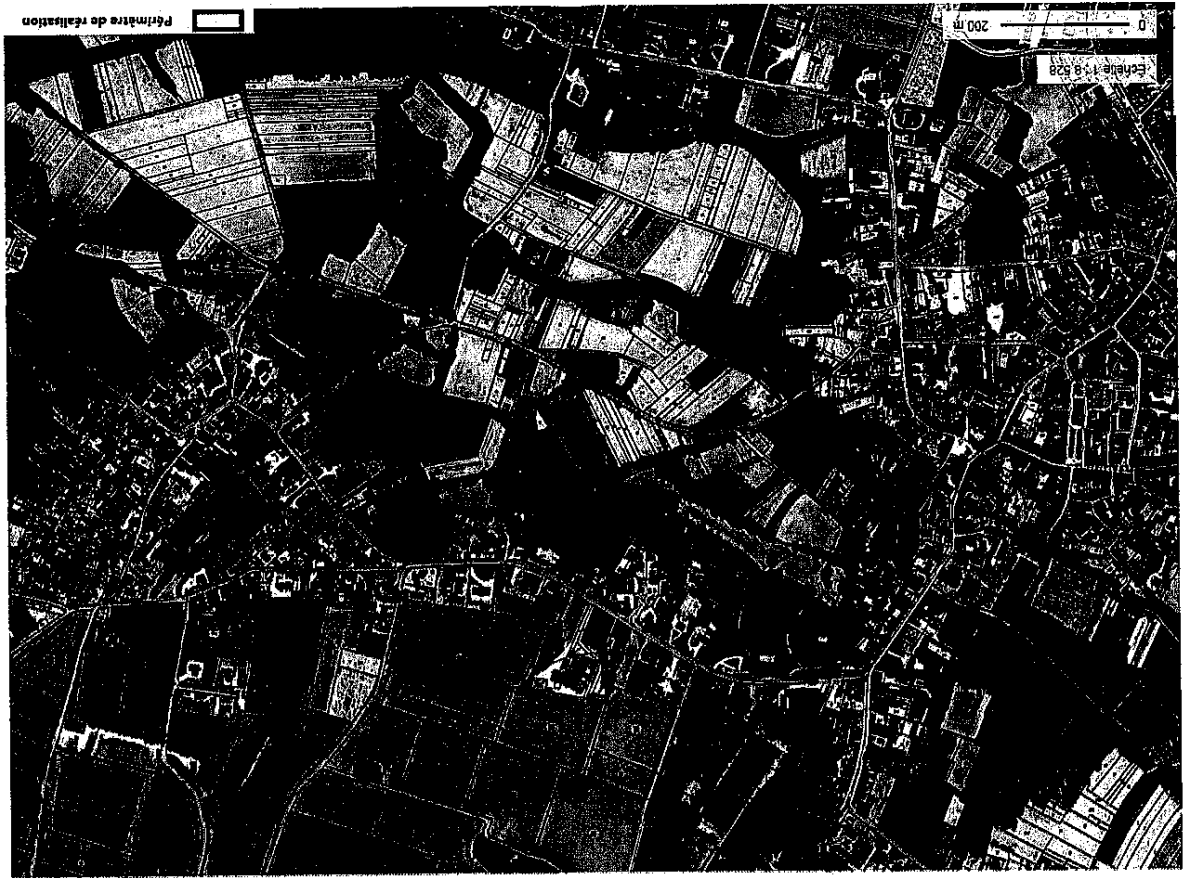
et

d'une part,

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

d'autre part





PREAMBULE

La commune de Villejésus fait partie de la Communauté de Communes Cœur de Charente. Le but de la présente convention est d'assister la Commune, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de Villejésus

La commune de Villejésus est située au nord-ouest du département de la Charente, limitrophe de la Commune d'Aigre, siège de l'ancienne Communauté de Commune du Pays d'Aigre. Cette dernière a fusionné le 1^{er} janvier 2017 avec les Communautés de Commune du Pays Manslois et de la Boixe pour former la Communauté de Communes Cœur de Charente.

Avec 529 habitants au recensement de 2014, elle présente une population globalement en baisse depuis les années 1960, malgré une légère croissance entre 1982 et 1990 et 1999 et 2008. Le solde migratoire est globalement négatif depuis 50 ans.

Avec 32% de personnes de 60 ans et plus en 2014, en hausse de 4% points en 5 ans, la Commune est particulièrement touchée par le phénomène de vieillissement de sa population. La part des 15-29 ans dans la Commune est relativement faible (14,6% en 2014) avec cela dit une hausse relative (13,9% en 2009).

Le parc de logements de la Commune se caractérise par un nombre important de logements vacants (11,9%, en 2014, le double de 2009 (5,9%)), ainsi que par plusieurs situations de dégradation, particulièrement localisées dans le bourg. Il se distingue également par un nombre relativement important de résidences secondaires (11,5%). Il en résulte la présence de nombreux bâtiments fermés la plus grande partie de l'année au sein du bourg.

Villejésus présente une offre intéressante en commerces et services de proximité, sur place, mais jouit surtout de sa proximité immédiate du centre-bourg d'Aigre (à un kilomètre) présentant toute les commodités (cabinets médicaux, pharmacie, poste, banque, supermarché, bars-restaurants, équipements sportifs...). La Commune dispose également sur son territoire d'un cabinet dentaire, d'un bar-restaurant et d'un petit supermarché et d'autres commerces divers (magasin de jardinage, carrossier-garagiste, artisanat...). En termes d'équipements scolaires, ceux-ci sont situés sur la Commune voisine d'Aigre avec deux écoles primaires et maternelles ainsi qu'un Collège.

En termes de patrimoine, la Commune possède plusieurs édifices, notamment son église initialement construite au XII^e siècle détruite à plusieurs reprises et reconstruite au XIX^e siècle. Bien que non classée monument historique, cette église possède des vitraux remarquable que la Collectivité à cœur de mettre en valeur. La Commune possède aussi divers éléments de patrimoine civil, notamment un tumulus et un château du XIX^e siècle.

La Commune dispose sur son territoire de 187 emplois dont 57% dans le secteur du commerce, transport et services. Les autres secteurs les plus présents sont la construction et l'agriculture (13% chacun).

Le Projet de la Commune :

La Commune envisage de réinvestir une emprise avec un bâtiment très dégradé en centre-bourg afin de mieux mettre en valeur celui-ci et traiter une friche présentant un danger pour les riverains. L'occupant, propriétaire indivis a déjà été mis en demeure à cet effet sans succès. Le bâtiment pourrait être démolé en tout ou partie afin de remettre ce foncier sur le marché. La Collectivité souhaite également soutenir le développement commercial local en contribuant à la densification d'une petite zone commerciale. Il y a sur ce secteur un petit supermarché dont le propriétaire souhaiterait étendre la surface commerciale. La présence d'un local commercial vacant adjacent à ce magasin représenterait donc une opportunité pour ce dernier. La Collectivité sollicite l'EPFF pour l'accompagner dans sa démarche de restructuration de bourg et de reconversion de fonciers vacants.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant en EPF de Nouvelle-Aquitaine, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en

œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);

- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

Sans objet.

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

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

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

Sans objet.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Villejéus, représentée par son Maire,
L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Nadia Caillaud

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

• **Projet 1 : Propriété dégradée située Rue du Milieu :**

Projet : Cette propriété, établie sur une parcelle de 236 m² au sol, est située sur une des rues principales du centre bourg, 2 rue du Milieu, et est cadastrée E n° 336. La démarche de l'EPF s'inscrit dans le cadre du recyclage foncier d'emprises bâties dégradées en cœur de bourg.

Le projet permettra la requalification du bâti pour la remise sur le marché de cette emprise. De plus, la propriété est fortement dégradée. C'est une maison menaçant ruine. Cela implique un danger pour les propriétés mitoyennes. Au vu de ce risque, il est primordial de recourir au plus vite au traitement de cette friche.

• **Projet 2 : emprise commerciale vacante située « Clos Chabeau ».**

Projet : Cette propriété est située au lieu-dit «Clos Chabeau » et cadastré A n° 1752, d'une surface de 238 m². Il s'agit d'une dépendance commerciale vacante et adjacente à un petit supermarché, appartenant à un propriétaire ne résidant pas sur place. Ce dernier est vendeur de sa propriété. Un porteur de projet local pourrait à terme se porter acquéreur de ce foncier dans le cadre d'une activité économique.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-015

B 2017-69 Convention d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune
d'Ambernac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-69

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Ambernac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

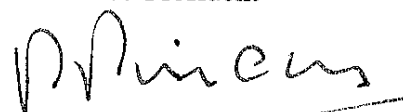
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune d'Ambernac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16),

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

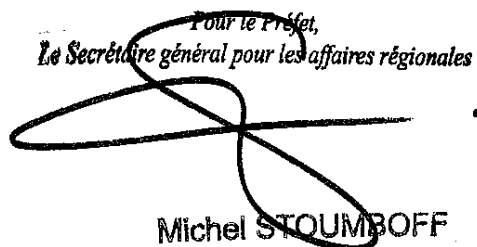
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Ambernac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg par acquisition de fonciers en déshérence

La Commune d'Ambernac est située au Nord-Est du département de la Charente, en Nouvelle-Aquitaine. Elle appartient à la Communauté de Communes de Charente-Limousine depuis sa création le 1er janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes du Confolentais a fusionné avec celle de Haute-Charente.

Ambernac est à moins de 10 kilomètres de Confolens, sous-préfecture du Nord de la Charente, qui concentre la plupart des services et des activités de cette partie du département.

Le territoire d'Ambernac est couvert par une carte communale. En 2014, la Commune regroupait 263 logements dont 25% de résidences secondaires et plus de 12% de logements vacants.

Le parc de logement ambernacois a été en grande partie bâti avant 1945. Il se compose dans le Bourg et les principaux hameaux de petites maisons de bourg souvent mitoyennes, et de nombreux corps de fermes sur le reste du territoire. On observe aussi dans une moindre mesure des pavillons construits à partir des années 1970.

Dépourvues de commerces, la Commune d'Ambernac est parvenue à maintenir son école élémentaire grâce au regroupement pédagogique intercommunal et son bureau de Poste. Elle abrite, en plus de l'activité agricole traditionnelle, des gîtes et des hébergements touristiques.

-Montant : 50 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille : Centre-bourg élargi

Périmètre de réalisation : Parcelles cadastrées section A n°140 et 425

- **Projet 1 : Procédure contentieuse pour propriété en déshérence**

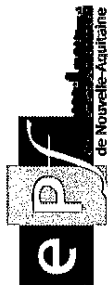
Site : Ce site d'une surface totale de 444 m² est composé de deux parcelles (A n°140 d'une surface de 148m² et A n°425 d'une surface de 296m²). Ces deux parcelles, ancrées en plein tissu urbain, forment une seule propriété bâtie avec un jardin à l'arrière.

Cette construction ancienne est en état d'abandon. Aucun contact n'a pu être établi avec les propriétaires. Aujourd'hui la toiture menace de s'effondrer, entraînant avec elle celles des bâtiments voisins. La Commune a obtenu un jugement commandant la pose de barrière de sécurité le long du trottoir afin de protéger les passants et la circulation.

Projet : Le projet de réhabilitation du centre-bourg de la Commune d'Ambernac ne peut être amorcé sans acquisition préalable de ces parcelles. Cette acquisition pourrait se faire au terme d'une procédure contentieuse pour propriété en déshérence justifiée par l'atteinte à la sécurité et salubrité publique. L'objectif étant d'acquérir le foncier pour la réalisation de logements communaux.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

COMMUNE D'AMBERNAC



CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE LA COMMUNE D'AMBERNAC (16)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Ambernac, dont le maire est situé au lieu-dit Le Bourg - 16490 AMBERNAC - représentée par son maire, Monsieur **Guy ROUGIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

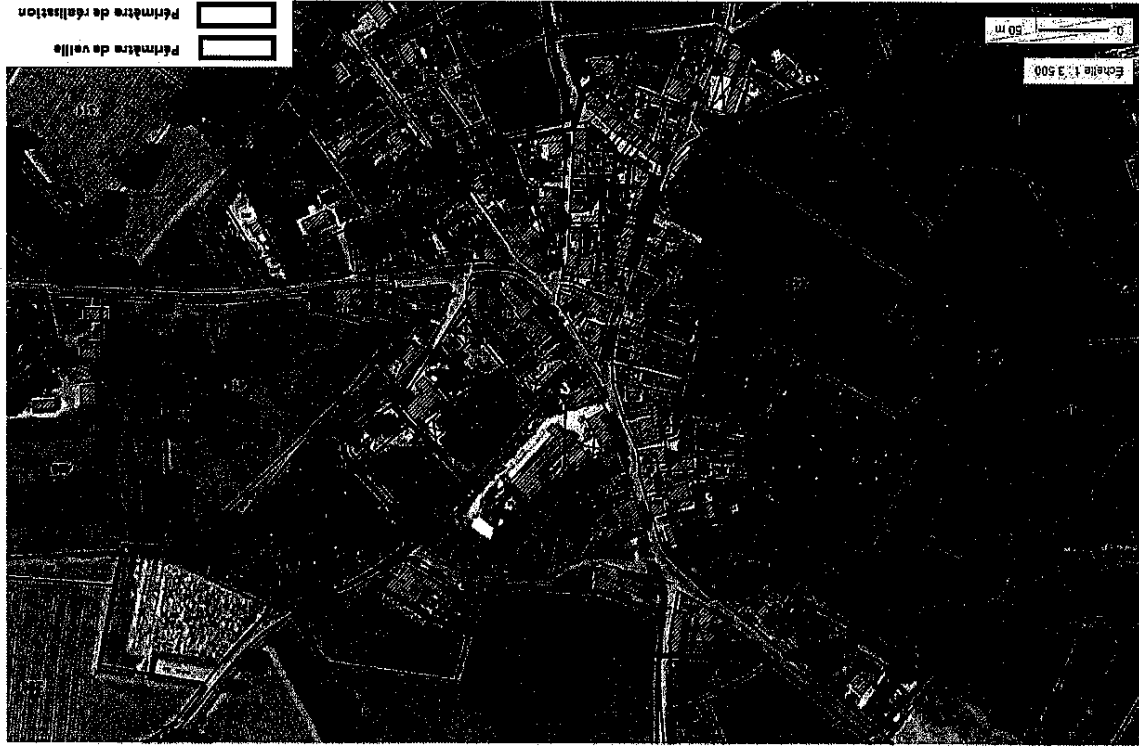
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POTTIERS Cedex - représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel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

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une part,

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune d'Ambernac

La Commune d'Ambernac est située au Nord-Est du département de la Charente, en Nouvelle-Aquitaine. Elle appartient à la Communauté de Communes de Charente Limousine depuis sa création le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes du Confolentais a fusionné avec celle de Haute-Charente.

Ambernac est à moins de 10 kilomètres de Confolens, sous-préfecture du Nord de la Charente, qui concentre la plupart des services et des activités de cette partie du département.

En 2014, la Commune rassemblait 372 habitants. La population municipale connaît un long déclin depuis la Première Guerre Mondiale comme de nombreux bourgs ruraux de la Charente Limousine. Pourtant Ambernac possédait plus de 1100 habitants au milieu du XIX^{ème} siècle.

Cette décroissance s'explique principalement par la déprise du monde agricole depuis les années 1960. En effet avec la mécanisation et l'accroissement des rendements, les exploitations agricoles sont moins nombreuses et plus vastes, mais surtout offre moins d'emplois. Dès lors les bourgs ruraux comme Ambernac perdent un grand nombre d'emplois et par conséquent des habitants. Ainsi en 2014 la Commune ne concentrait plus que 74 emplois et son taux de chômage s'élevait à 13,5%.

La démographie ambernacoise souffre également de l'isolement géographique de la Commune, à l'écart des grands axes de communication et des villes structurant le territoire local (56km d'Angoulême, 70km de Limoges et 75km de Poitiers).

Le seul axe majeur qui traverse Ambernac, au Sud de son territoire, est la route départementale D 951, qui relie Angoulême à Guéret et qui est un maillon de la route Centre-Europe Atlantique. Le bourg est quant à lui desservi par plusieurs petites routes départementales qui le rattache aux communes alentours.

La commune bénéficie aussi de la gare SNCF, sur la Commune limitrophe, de Roumazières-Loubert, desservie par la ligne TER Angoulême-Limoges. Les habitants bénéficient également de la gare de Ruffec sur la ligne TGV Bordeaux-Paris, à trente minutes du bourg.

Dépourvues de commerces, la Commune d'Ambernac est parvenue à maintenir son école élémentaire grâce au regroupement pédagogique intercommunal et son bureau de Poste. Elle abrite, en plus de l'activité agricole traditionnelle, des gîtes et des hébergements touristiques.

Située au cœur de la Charente Limousine, Ambernac présente un patrimoine historique et naturel intéressant avec notamment la présence sur son territoire du Château de Praisneau classé aux Monuments Historiques, et ses bords de Charente préservés.

Le territoire d'Ambernac est couvert par une carte communale. En 2014, la Commune regroupait 263 logements dont 25% de résidences secondaires et plus de 12% de logements vacants.

Le parc de logement ambernacais a été en grande partie bâti avant 1945. Il se compose dans le Bourg et les principaux hameaux de petites maisons de bourg souvent mi-oyennes, et de nombreux corps de fermes sur le reste du territoire. On observe aussi dans une moindre mesure des pavillons construits à partir des années 1970.



Identification des périmètres d'intervention

Le Projet de la Commune :

La Commune d'Ambernac a décidé d'engager une opération de réhabilitation de son centre bourg. La première étape de ce projet sera la rénovation de la voirie et des trottoirs le long de la route départementale D169 traversant la Commune par le nord pour rejoindre la route départementale D170. Cependant cette première étape du projet communal aura des difficultés à voir le jour compte tenu de l'existence d'un bien en désheréance, jouxtant le périmètre de réalisation du projet, menaçant de s'effondrer à tout moment.

La reconquête de ce bien à l'abandon devient un préalable à la réalisation du projet communal.

Le bien susvisé se situe au cœur du bourg d'Ambernac, au bord de la D169. Il est composé de deux parcelles cadastrées section A n°140, 425 ancrées en plein tissu urbain. Cette construction ancienne (fin XIX^{ème} siècle), propriété d'un couple de nationalité britannique, est en état d'abandon. Aucun contact n'a pu être établi avec les propriétaires. Aujourd'hui la toiture menace de s'effondrer, entraînant avec elle celles des bâtiments voisins. La Commune a obtenu un jugement commandant la pose de barrière de sécurité le long du trottoir afin de protéger les passants et la circulation.

Le projet de réhabilitation du centre-bourg de la Commune d'Ambernac ne peut être amorcé sans acquisition préalable de ces parcelles. Cette acquisition pourrait se faire au terme d'une procédure contentieuse pour propriété en désheréance justifiée par l'atteinte à la sécurité et salubrité publique.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de s'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise

foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe I). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre bourg d'Ambernac (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur des parcelles du projet (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet : Revitalisation du centre bourg**

Site : Parcelles cadastrées section A n°140, 425

Projet : Suite à l'abandon par les propriétaires des biens susvisés la Commune souhaite engager une procédure contentieuse pour propriété en déshérence, justifiée par l'atteinte à la sécurité et la salubrité publique, avec pour fins d'acquiescer les parcelles susvisées, permettant ainsi de sécuriser les bâtiments mitoyens et la vote publique, pour réaliser à terme des logements communaux.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50 000€ HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmentés des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune
d'Ambernac,
représentée par son Maire,

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

Guy ROUGIER

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date
du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-017

B 2017-70 Convention de maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logement entre la Commune de Pranzac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 70

Approbation du projet : Convention de maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logement entre la Commune de Pranzac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

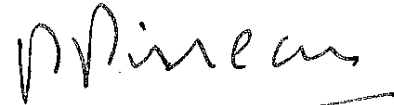
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Pranzac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16),

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

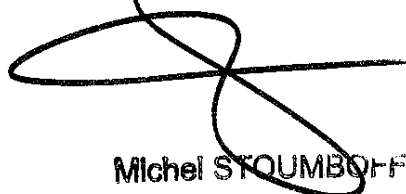
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention de maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logement entre la Commune de Pranzac et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg et création de logements

D'une superficie de 15 km², la Commune de Pranzac se situe à l'est d'Angoulême, et profite donc d'un pôle d'attractivité au sein du département de la Charente, en Nouvelle Aquitaine. Elle est plus précisément située à proximité de l'intersection des axes D 33, en direction de la Rochefoucauld, et D 199, reliant Angoulême à Montbron, et est donc relativement bien connectée, notamment par l'intermédiaire d'une ligne de bus départementale reliant la Commune à Angoulême.

La Commune était peuplée de 909 habitants en 2014. Elle bénéficiait d'un accroissement annuel de 0,2% par an depuis 2008, ce qui est plus élevé que la moyenne départementale (0,1%). On observe donc une certaine dynamique résidentielle de la Commune favorisée par la proximité d'Angoulême, principal pôle d'emploi du département. La vacance des logements dans la Commune représentait en effet seulement 5,2% en 2014 (la moyenne départementale étant de 10%). La part des plus de 60 ans représentait cela dit 27% de la population municipale en 2013.

La Commune dispose d'une offre satisfaisante de services et d'équipements publics à savoir une salle des fêtes, des équipements sportifs, des équipements scolaires, un bar-tabac-presse, un salon de coiffure, un bureau de poste, une ligne de bus, un médecin, une boulangerie pâtisserie, un marché hebdomadaire, quinze associations actives et une pharmacie à trois kilomètres.

Les besoins particuliers de la population de la Commune de Pranzac, notamment en matière d'accessibilité, de logements, de service à la personne, de proximité des services, ont engagé la Commune dans un projet de création de logements Seniors autonomes.

-Montant : 300 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille : Centre-bourg élargi

Périmètre de réalisation : Parcelles cadastrées section AB n°12, 13, 14, 15, 17, 156, 157p

- **Projet 1 : Opération de renouvellement urbain sur un îlot du centre-bourg**

Site : Ce site d'une surface totale de 2 371 m² est composé de sept parcelles (AB n°12, 13, 14, 15, 17, 156, 157p), représentant sept logements vacants concentrés à l'ouest du bourg de la Commune de Pranzac.

Projet : La Commune envisage de reconquérir ces logements vacants, formant un îlot très bien placé, dans le cadre d'un projet de création de résidence Senior, en proposant 6 à 8 logements seniors et 2 à 3 logements familiaux. Deux porches anciens en pierre de taille seraient, dans le projet de la Commune, ouverts sur l'extérieur afin de créer deux liaisons piétonnes reliant les espaces verts, à l'arrière de l'îlot, et la route d'Angoulême.



COMMUNE DE PRANZAC

CONVENTION ADHESION PROJET N° 16-17-...
MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE
BOURG ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
ENTRE LA COMMUNE DE PRANZAC (16)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Pranzac dont le siège est situé – Mairie, Route de Charzelles 16 110 PRANZAC- représentée par son maire, Monsieur Robert Jacques TERRADE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ...,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

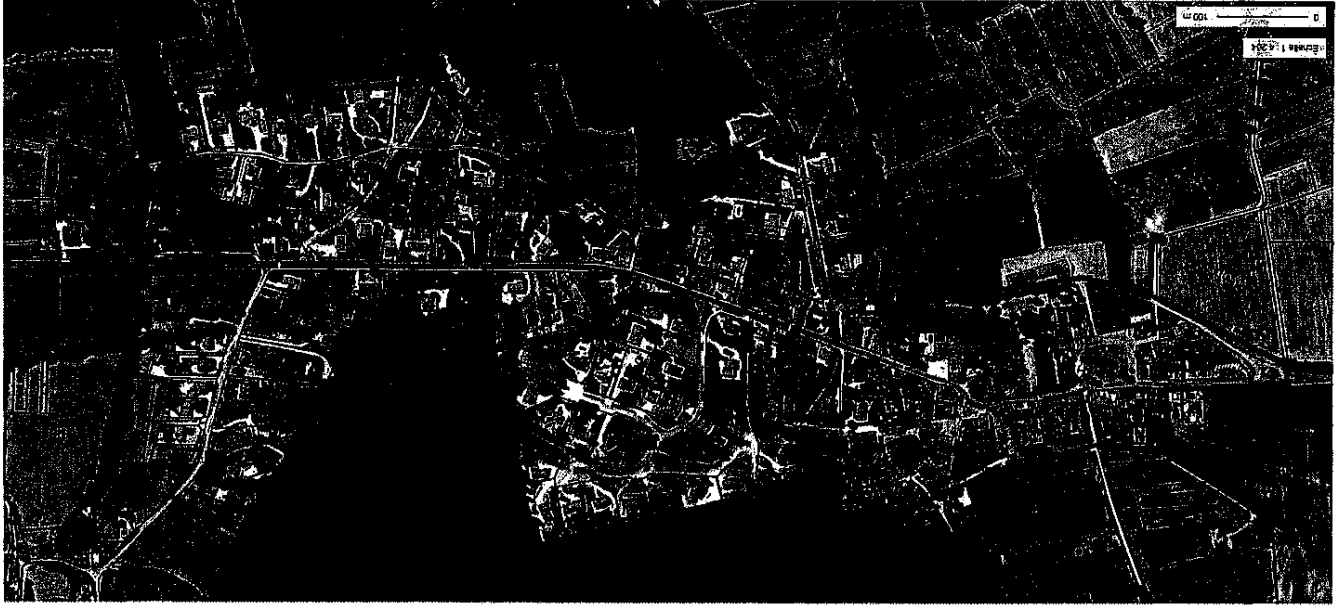
d'une part,

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

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Périmètre de réalisation



Périmètre de veille



PRÉAMBULE

La Commune de Pranzac

D'une superficie de 15 km², la Commune de Pranzac se situe à l'est d'Angoulême, et profite donc d'un pôle d'attractivité au sein du département de la Charente, en Nouvelle Aquitaine. Elle est plus précisément située à proximité de l'intersection des axes D 33, en direction de la Rochefoucauld, et D 199, reliant Angoulême à Montbron, et est donc relativement bien connectée, notamment par l'intermédiaire d'une ligne de bus départementale reliant la Commune à Angoulême.

La Commune était peuplée de 909 habitants en 2014. Elle bénéficiait d'un accroissement annuel de 0,2% par an depuis 2008, ce qui est plus élevé que la moyenne départementale (0,1%). On observe donc une certaine dynamique résidentielle de la Commune favorisée par la proximité d'Angoulême, principal pôle d'emploi du département. La vacance des logements dans la Commune représentait en effet seulement 5,2% en 2014 (la moyenne départementale étant de 10%). La part des plus de 60 ans représentait cela dit 27% de la population municipale en 2013.

La Commune dispose d'une offre satisfaisante de services et d'équipements publics à savoir une salle des fêtes, des équipements sportifs, des équipements scolaires, un bar-tabac-presse, un salon de coiffure, un bureau de poste, une ligne de bus, un médecin, une boulangerie pâtisserie, un marché hebdomadaire, quinze associations actives et une pharmacie à trois kilomètres.

Les besoins particuliers de la population de la Commune de Pranzac, notamment en matière d'accessibilité, de logements, de service à la personne, de proximité des services, ont engagé la Commune dans un projet de création de logements Seniors autonomes.

Le Projet de la Commune :

Le Conseil Départemental de la Charente a défini un programme d'incitation aux acquisitions/réhabilitation d'immeubles vacants en centre-bourg pour y aménager des logements adaptés pour les seniors autonomes qui font aujourd'hui défaut. Les conditions sont une localisation en centre-bourg, desservi par une ligne de bus, équipées de commerces et services, des lieux de promenades. La Commune de Pranzac est l'une des trois communes de la Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord satisfait aux conditions.

Dans le cadre de ce programme la Commune de Pranzac a repéré sept logements vacants concentrés à l'ouest du bourg, le long de la route D699, proche de la Place de la Lanterne des Morts classée Monument Historique.

Parmi ces logements se trouvent deux entités immobilières d'environ 800m² de surface utile, vacantes suite à des départs à la retraite, de décès de propriétaires et de locataires, dans un bâti globalement très vétuste devant être réhabilité avant réutilisation.

La Commune envisage de reconquérir ces logements vacants, formant un îlot très bien placé, dans le cadre d'un projet de création de résidence Senior, en proposant 6 à 8 logements seniors et 2 à 3 logements familiaux. Deux porches anciens en pierre de taille seraient, dans le projet de la Commune, ouverts sur l'extérieur afin de créer deux liaisons piétonnes reliant les espaces verts, à l'arrière de l'îlot, et la route d'Angoulême.

Ce projet s'inscrit pleinement dans la volonté communale de reconversion de son centre bourg et de limitation des extensions urbaines.

Périmètre de réalisation



Identification des périmètres d'intervention

Les deux propriétaires de cet îlot ont mis ces biens en vente et donnent la priorité au projet de la Commune.

La Commune a sollicité SOLIHA Bâtitisseur de Logement et d'Insertion pour étudier la maîtrise de l'ouvrage de ce projet avec ses financeurs spécifiques pour la réhabilitation de logement Seniors.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFF.

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

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

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

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur ilot Route d'Angoulême (périmètre rouge de la carte en annexe).

Il s'agit d'un ilot bâti, vacant, dans un état très vétuste, cadastré section AB n° 12, 13, 14, 15, 17, 156, 157p, d'une surface totale de 2 371m². La Commune envisage de faire réhabiliter les biens composant l'ilot pour réaliser une opération de logements seniors.

Phasage :

2018 : acquisition par l'EPFF

2018- 2019 : Eventuelles études complémentaires (structures, clos couvert...)

2019 – 2020 : Cession à la collectivité pour mise en bail à réhabilitation

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS-CENT-MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € 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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFF étant assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
PRANZAC

Représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur Général

Robert Jacques TERRADE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/..
en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-018

B 2017-71 Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°
CP 17-14-050 entre la Commune de Crazannes et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-71

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-050 entre la Commune de Crazannes et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

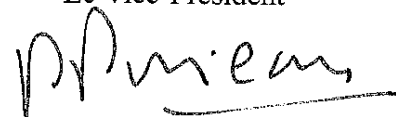
Vu la convention opérationnelle n° CP 17-14-050 signée le 23 janvier 2015 entre la Commune de Crazannes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, ainsi que l'avenant n°1 signé le 4 avril 2016.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-050 entre la Commune de Crazannes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17).

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



Patrice PINEAU

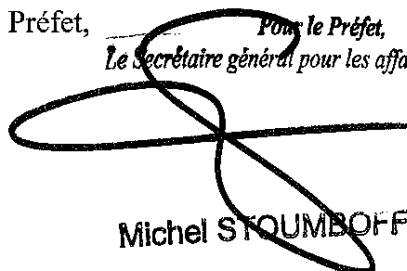
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-050 entre la Commune de Crazannes et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 17-14-050 entre la Commune de Crazannes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 23 janvier 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logements

-Signature initiale : 23 janvier 2015

-Durée : 3 ans, 23 janvier 2018

-Montant maximal : 100 000€

La Commune de Crazannes et l'Etablissement Public Foncier ont signé le 23 janvier 2015, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle n° CP 17-14-50 (annexe 1) afin que l'EPF l'accompagne dans sa conduite de politique foncière active et notamment la construction de logements traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociales.

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la Commune et l'EPF ont engagé une étude de gisements fonciers afin d'identifier plusieurs secteurs en densification ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat pourraient être développées. Suite à cette étude réalisée par l'EPF en juillet 2015, deux périmètres ont été identifiés par la commune pour y développer des opérations d'habitations en densification de l'urbanisation.

A cet fin, un avenant n°1 a été signé entre la Commune de Crazannes et l'EPF le 4 avril 2016 permettant l'intégration d'un périmètre de réalisation identifiant deux secteurs :

Le premier secteur correspond à une vaste dent creuse localisée au cœur même du centre-bourg de Crazannes.

Le second secteur constitue un terrain en friche non entretenu situé au sein du hameau de Bel Air.

Des négociations amiables sont menées actuellement sur la vaste dent creuse localisée en cœur de bourg avec l'ensemble des propriétaires. Cependant, aucun accord n'a pu être trouvé avec les propriétaires concernés jusqu'à présent et les négociations sont toujours en cours.

Comme indiqué à l'article 4.1 de la convention, celle-ci doit être échue au bout de 3 ans en l'absence d'acquisition, soit le 23 janvier 2018, il convient donc de modifier l'article relatif à la durée de la convention. Pour ce faire, le présent avenant proroge la durée de la convention

jusqu'au 23 janvier 2020 afin de maîtriser les propriétés concernées par le projet souhaité par la Commune.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification du périmètre d'intervention

-Montant : inchangé

-Durée : 2 ans, 23 janvier 2020

-Périmètres : inchangé

PRÉAMBULE

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

La Commune de Crazannes et l'Etablissement Public Foncier ont signé le 23 janvier 2015, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle n° CP 17-14-50 (annexe I) afin que l'EPF l'accompagne dans sa conduite de politique foncière active et notamment la construction de logements traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociales.

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la Commune et l'EPF ont engagé une étude de gisements fonciers afin d'identifier plusieurs secteurs en densification ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat pourraient être développées. Suite à cette étude réalisée par l'EPF en juillet 2015, deux périmètres ont été identifiés par la commune pour y développer des opérations d'habitations en densification de l'urbanisation.

A cet fin, un avenant n°1 a été signé entre la Commune de Crazannes et l'EPF le 4 avril 2016 permettant l'intégration d'un périmètre de réalisation identifiant deux secteurs :

Le premier secteur correspond à une vaste dent creuse localisée au cœur même du centre-bourg de Crazannes.

Le second secteur constitue un terrain en friche non entretenu situé au sein du hameau de Bel Air.

Des négociations amiables sont menées actuellement sur la vaste dent creuse localisée en cœur de bourg avec l'ensemble des propriétaires. Cependant, aucun accord n'a pu être trouvé avec les propriétaires concernés jusqu'à présent et les négociations sont toujours en cours.

Comme indiqué à l'article 4.1 de la convention, celle-ci doit être échu au bout de 3 ans en l'absence d'acquisition, soit le 23 janvier 2018, il convient donc de modifier l'article relatif à la durée de la convention. Pour ce faire, le présent avenant proroge la durée de la convention jusqu'au 23 janvier 2020 afin de maîtriser les propriétés concernées par le projet souhaité par la Commune.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

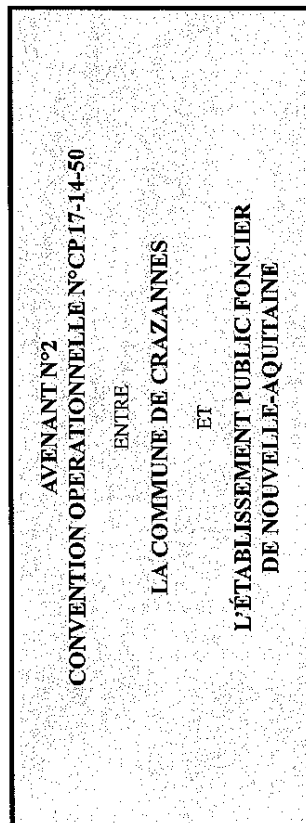
L'article 4.1 est modifié comme suit :

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

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu le 23 janvier 2020.

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.



Entre

La Commune de Crazannes, dont le siège est situé – Mairie – 22 rue de la Mairie– 17 350 CRAZANNES – représentée par son maire, Monsieur Gérard GAILLARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 06 novembre 2015 et agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALI, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- en date du
Ci-après dénommé « EPF NA » ;

d'autre part,

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Crazannes
représentée par son Maire,

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

Gérard GAILLARD

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 17-14-50
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention

PREAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle 17-14-050 signée entre la commune de Crazannes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, un préalable d'études avait été inscrit afin de permettre notamment la réalisation d'une étude de programmes fonciers.

Cette étude de programmes fonciers a été réalisée durant le mois de Juillet 2015 par l'EPPF et a permis d'identifier plusieurs secteurs en densification ou en renouvellement urbain sur lesquels une stratégie d'habitat pourrait être développée. La commune de Crazannes souhaiterait venir en appui de cette stratégie d'habitat par le biais de cette étude afin de développer des opérations d'habitat en densification de l'urbanisation.

Le premier secteur concerné à une vocation résidentielle au cœur même du centre-bourg de Crazannes.

- Le second secteur constitue un terrain en friche non entretenu situé au sein du hameau de Bel Air. Cette friche constitue également une zone à réhabiliter de ce hameau. Cette zone est de plus en plus urbanisée par les résidents. L'état de ce terrain est tel qu'il ne peut être réhabilité sans travaux importants. L'état de ce terrain engendre aujourd'hui de multiples plaintes de la part du voisinage.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 en intégrant un préalable de réhabilitation comprenant deux secteurs en densification de l'urbanisation.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de décali du taux d'achèvement sont également intégrées à cet avenant à la convention opérationnelle.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PREMIER INTERVENANT

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale

2.2 Un préalable de réhabilitation par lequel les propriétés foncières seront assurées de manière correspond aux propriétés indiquées en liste rouge sur une carte au format

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 17-14-50
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention

Entre

La Commune de Crazannes, dont le siège est situé - Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 CRAZANNES - représentée par Monsieur Gérard GAILLARD, élu maire à l'Assemblée communale en date du 06 novembre 2015, et après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2013-76 en date du 15 décembre 2013, et après dénommée « l'EPPF » ;

d'autre part

Le présent avenant est établi en deux exemplaires originaux, dont un exemplaire sera remis à la commune de Crazannes et l'autre à l'EPPF. Les deux exemplaires ont la même valeur juridique. Le présent avenant est établi en deux exemplaires originaux, dont un exemplaire sera remis à la commune de Crazannes et l'autre à l'EPPF. Les deux exemplaires ont la même valeur juridique.

La commune souhaiterait également modifier un terrain vague aujourd'hui envahi par la végétation au sein du hameau de Bel Air.

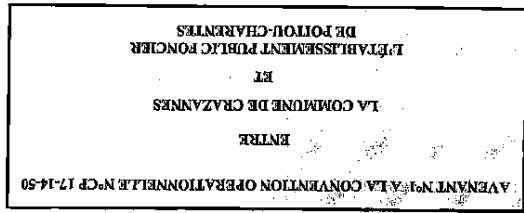
Point 2 : Opération de réhabilitation d'un terrain abandonné au sein du hameau de Bel Air

Le terrain vague aujourd'hui envahi par la végétation au sein du hameau de Bel Air est de plus en plus urbanisé par les résidents. L'état de ce terrain est tel qu'il ne peut être réhabilité sans travaux importants. L'état de ce terrain engendre aujourd'hui de multiples plaintes de la part du voisinage.

Une opération d'habitat en densification de l'urbanisation pourrait être réalisée sur ce terrain une fois ce préalable réalisé.

Sur ce préalable, l'EPPF engage une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du préalable. Il précipitera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce préalable sur les parcelles correspondantes à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Merci n°1 à la commune de Crazannes - Crazannes n°14-50
Mars 2015



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

Entre

La Commune de Crazannes, dont le siège est situé - Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 CRAZANNES - représentée par Monsieur Gérard GAILLARD, élu maire à l'Assemblée communale en date du 06 novembre 2015, et après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2013-76 en date du 15 décembre 2013, et après dénommée « l'EPPF » ;

d'autre part

Le présent avenant est établi en deux exemplaires originaux, dont un exemplaire sera remis à la commune de Crazannes et l'autre à l'EPPF. Les deux exemplaires ont la même valeur juridique.

La commune souhaiterait également modifier un terrain vague aujourd'hui envahi par la végétation au sein du hameau de Bel Air.

Point 2 : Opération de réhabilitation d'un terrain abandonné au sein du hameau de Bel Air

Le terrain vague aujourd'hui envahi par la végétation au sein du hameau de Bel Air est de plus en plus urbanisé par les résidents. L'état de ce terrain est tel qu'il ne peut être réhabilité sans travaux importants. L'état de ce terrain engendre aujourd'hui de multiples plaintes de la part du voisinage.

Une opération d'habitat en densification de l'urbanisation pourrait être réalisée sur ce terrain une fois ce préalable réalisé.

Sur ce préalable, l'EPPF engage une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du préalable. Il précipitera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce préalable sur les parcelles correspondantes à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Merci n°1 à la commune de Crazannes - Crazannes n°14-50
Mars 2015



Philippe GAILLARD
Directeur Général

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

Périmètres d'intervention
périmètre d'études
périmètre de réalisation (9 000 m²)

Annexe n°13 à la convention opérationnelle EPF - Crazannes - CCA 17-14-050
Décembre 2015

Annexe n°2 à la convention opérationnelle EPF - Crazannes - CCA 17-14-050
Décembre 2015

1. Le but principal de l'opération est l'extension de l'urbanisme, de la construction de nouvelles zones agricoles, maraîchères ou espaces verts.
2. Les zones à intervenir sont des communes de moins de 2500 habitants, pour lesquelles les opérations de planification de l'urbanisme, de la construction de nouvelles zones agricoles, maraîchères ou espaces verts sont impossibles.
3. Il est prévu de réaliser des opérations de planification de l'urbanisme, de la construction de nouvelles zones agricoles, maraîchères ou espaces verts pour les communes de moins de 2500 habitants.
4. Il est prévu de réaliser des opérations de planification de l'urbanisme, de la construction de nouvelles zones agricoles, maraîchères ou espaces verts pour les communes de moins de 2500 habitants.
5. Il est prévu de réaliser des opérations de planification de l'urbanisme, de la construction de nouvelles zones agricoles, maraîchères ou espaces verts pour les communes de moins de 2500 habitants.
6. Pour toutes communes, la collectivité doit réaliser trois ans après la création un bilan pour évaluer la mise en œuvre de la convention.

Fait à Crazannes, le 15 décembre 2015, en 3 exemplaires originaux.
Philippe GAILLARD
Directeur Général
L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

Philippe GAILLARD
Directeur Général
L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

10

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

L'établissement Public Foncier de Pottou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'état à caractère administratif et commercial au service des collectivités territoriales. Il a pour mission de développer le logement et de faciliter l'accès à la propriété.

L'Établissement Public Foncier de Pottou-Charentes

La commune de Crazannes, dont le siège est situé à Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 Crazannes - représente par son maire, Monsieur Gérard GALLIARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2014.

La commune de Crazannes, dont le siège est situé à Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 Crazannes - représente par son maire, Monsieur Gérard GALLIARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2014.

La Commune de CRAZANNES

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, de développement économique et de la protection de l'environnement, l'établissement Public Foncier de Pottou-Charentes et la Ville ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Ville, de conduire une politique foncière innovante et particulièrement la construction de logements en intégrant plus spécifiquement les besoins des jeunes professionnels et les familles.

PRÉAMBULE

La commune de Crazannes, dont le siège est situé à Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 Crazannes - représente par son maire, Monsieur Gérard GALLIARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2014.

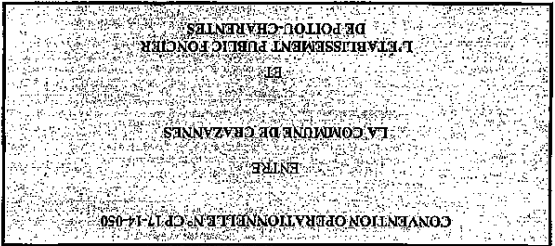
11

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

L'établissement Public Foncier de Pottou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'état à caractère administratif et commercial au service des collectivités territoriales. Il a pour mission de développer le logement et de faciliter l'accès à la propriété.

La commune de Crazannes, dont le siège est situé à Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 Crazannes - représente par son maire, Monsieur Gérard GALLIARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2014.

La commune de Crazannes, dont le siège est situé à Mairie - 22 rue de la Mairie - 17350 Crazannes - représente par son maire, Monsieur Gérard GALLIARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2014.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés en annexe 1. L'EPF a pour objet de réaliser, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Il est rappelé que le référentiel à vocation à perturber 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 sera défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

ARTICLE 4 - PÉRIODE DE LA CONVENTION

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité. Les études de faisabilité et de rentabilité des opérations sont réalisées par l'EPF. Les études de faisabilité et de rentabilité des opérations sont réalisées par l'EPF. Les études de faisabilité et de rentabilité des opérations sont réalisées par l'EPF.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 100 000 €. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à se dédommager en fonction de la réalisation de l'opération.

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

- L'acquisition se fait au prix inférieur ou égal à l'estimation des dépenses, incluant les conditions particulières. L'EPF a pour vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, en commun ou non, afin de permettre en aucun cas commercialiser l'opération aux meilleures conditions.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques particulières.
- L'acquisition se fait au prix inférieur ou égal à l'estimation des dépenses, incluant les conditions particulières. L'EPF a pour vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, en commun ou non, afin de permettre en aucun cas commercialiser l'opération aux meilleures conditions.

L'EPF a pour vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, en commun ou non, afin de permettre en aucun cas commercialiser l'opération aux meilleures conditions.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Le présent document est défini par l'intercession foncière après avis de la collectivité.

Ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
Dans l'hypothèse d'une demande antérieure de restitution, il est procédé immédiatement à un constat
comparatif des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un
procès-verbal, indiquant notamment l'état des lieux de l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

ARTICLE 14. - RESTITUTION DE LA CONVENTION

Le contrat peut être restitué à la demande de l'un ou l'autre des parties si la collectivité renonce à
une opération ou en modifie substantiellement le programme.
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 moitié du prix de rachat tel que défini à l'article 12.

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La collectivité se réserve le droit de verser au versement d'intérêts moratoires. Le taux
de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux mensuel de la BCE en
vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.
Les sommes dues à l'EPF sont versées par le Trésor Public au crédit du compte du Trésor Public IBAN
N° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les lots précédés antérieurement de portage pour les motifs
d'insécurité des terres agricoles, ainsi que le financement de l'équipement agricole dans le cadre de la
participation de l'Etat à la construction de logements sociaux dans le cadre de la loi n° 2014-1120 du 4
septembre 2014 relative à la croissance et à l'activité de l'économie française.

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

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les lots précédés antérieurement de portage pour les motifs
d'insécurité des terres agricoles, ainsi que le financement de l'équipement agricole dans le cadre de la
participation de l'Etat à la construction de logements sociaux dans le cadre de la loi n° 2014-1120 du 4
septembre 2014 relative à la croissance et à l'activité de l'économie française.

ARTICLE 12. - CONTENU

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

Les dépenses d'acquisition par l'EPF, la collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais
acquies par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

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

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

- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou MA),
- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

12.2 Modalités de calcul du prix d'acquisition

Le prix annuel d'amortissement des dépenses d'action foncière est déterminé suivant les recenseurs
d'habitation :

- Dégâts :
- Impôts et taxes
- Les autres dépenses d'action foncière

Le prix d'acquisition du bien, majoré des frais annexes (notaire, géomètre, expert, ...)
et des éventuels, des frais de libération, des frais de transfert, des frais de
spécifiques adossés au projet,

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté ont été définies au
regard des dispositions du PFI 2014-2018 approuvées par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et
CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et du présent et-
prie.

- Les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.
- Le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente et restitué de la somme des cotés

Le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente et restitué de la somme des cotés
des parties foncières des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

12.2 - Détermination du prix de cession

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 :

- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention
- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des parties :

ARTICLE 13. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

Le contrat peut être restitué à la demande de l'un ou l'autre des parties si la collectivité renonce à
une opération ou en modifie substantiellement le programme.
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 moitié du prix de rachat tel que défini à l'article 12.

Ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
Dans l'hypothèse d'une demande antérieure de restitution, il est procédé immédiatement à un constat
comparatif des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un
procès-verbal, indiquant notamment l'état des lieux de l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

ARTICLE 14. - RESTITUTION DE LA CONVENTION

Le contrat peut être restitué à la demande de l'un ou l'autre des parties si la collectivité renonce à
une opération ou en modifie substantiellement le programme.
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 moitié du prix de rachat tel que défini à l'article 12.

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La collectivité se réserve le droit de verser au versement d'intérêts moratoires. Le taux
de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux mensuel de la BCE en
vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.
Les sommes dues à l'EPF sont versées par le Trésor Public au crédit du compte du Trésor Public IBAN
N° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les lots précédés antérieurement de portage pour les motifs
d'insécurité des terres agricoles, ainsi que le financement de l'équipement agricole dans le cadre de la
participation de l'Etat à la construction de logements sociaux dans le cadre de la loi n° 2014-1120 du 4
septembre 2014 relative à la croissance et à l'activité de l'économie française.

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

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les lots précédés antérieurement de portage pour les motifs
d'insécurité des terres agricoles, ainsi que le financement de l'équipement agricole dans le cadre de la
participation de l'Etat à la construction de logements sociaux dans le cadre de la loi n° 2014-1120 du 4
septembre 2014 relative à la croissance et à l'activité de l'économie française.

ARTICLE 12. - CONTENU

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

Les dépenses d'acquisition par l'EPF, la collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais
acquies par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

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

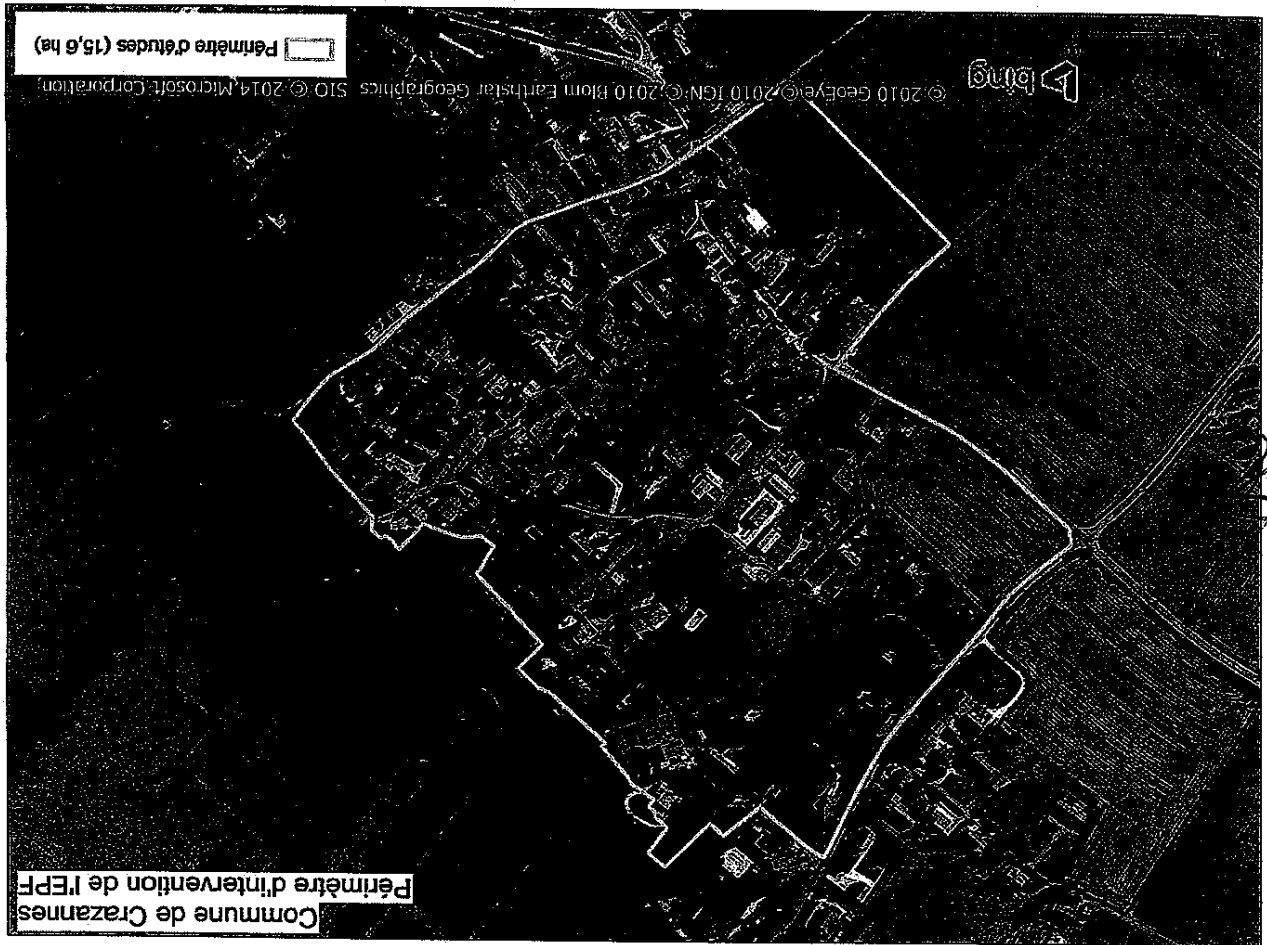
- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou MA),
- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

12.2 Modalités de calcul du prix d'acquisition

Le prix annuel d'amortissement des dépenses d'action foncière est déterminé suivant les recenseurs
d'habitation :

- Dégâts :
- Impôts et taxes
- Les autres dépenses d'action foncière

Le prix d'acquisition du bien, majoré des frais annexes (notaire, géomètre, expert, ...)
et des éventuels, des frais de libération, des frais de transfert, des frais de
spécifiques adossés au projet,



Philippe GIRALI
Directeur Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-019

B 2017-72 Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-15-014
relative au à l'action foncière pour la restructuration de
fonciers en centre-bourg entre la Commune de Bourgneuf,
la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
(17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 72

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-15-014 relative au à l'action foncière pour la restructuration de fonciers en centre-bourg entre la Commune de Bourgneuf, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Bureau 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° CCA 17-15-014, signée le 17 avril 2015 entre la Commune de Bourgneuf, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

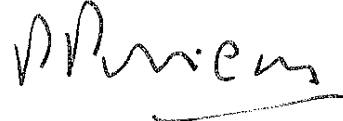
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention n° CCA 17-15-014 entre la Commune de Bourgneuf, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Pour le Président du conseil d'administration

Le Vice-Président



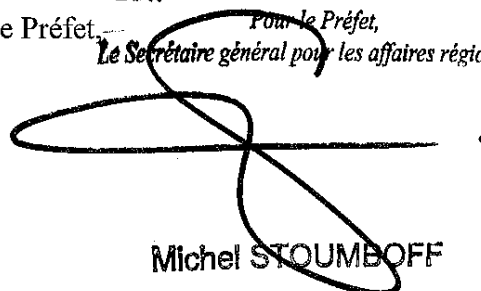
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-15-014 relative au
à l'action foncière pour la restructuration de fonciers en centre-bourg entre la
Commune de Bourgneuf, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
(17)**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-15-014 entre la Commune de Bourgneuf, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 25 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet de logements / mixte

-Signature initiale : 17 avril 2015

-Durée : 11 mai 2022

-Montant maximal : 250 000,00 €

Le présent avenant s'inscrit dans le cadre de la convention signée le 17 avril 2015 avec la Commune de Bourgneuf et la CdA de La Rochelle dont le stock est de 160 000 €. Sur un site en plein centre-bourg à côté de l'église, la Commune envisage une opération mixte d'habitat et d'implantation de locaux tertiaires et médicaux. A cette fin, l'EPF a acquis l'ancien presbytère de la Commune pour un montant de 160 000 €. Il s'agit d'un bâtiment remarquable patrimoniallement, et des logements en réhabilitation pourraient y être implantés à terme.

Le projet est de réinvestir ces sites afin d'y créer une nouvelle offre de logements sociaux dont le taux sur la commune est faible et d'implanter une offre de locaux d'activités dont la demande est forte à l'échelle communale (un coiffeur et un groupement médical sont intéressés). Une étude de faisabilité est actuellement menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. La Commune envisage aujourd'hui d'étendre l'assiette foncière du projet sur une parcelle voisine qui sera d'ailleurs ajouté à l'étude en cours. Il convient donc d'ajouter cette emprise cadastrée B n° 68 et 72 d'une surface de 1 138 m² en périmètre de réalisation.

Par ailleurs, la Collectivité entend développer du stationnement en centre-bourg afin de résorber un déficit de cette offre aujourd'hui. Elle souhaite donc procéder à la maîtrise foncière d'un foncier cadastré B n° 48 et 49 d'une surface de 1405 m², aujourd'hui délaissé afin de satisfaire cette ambition. Il convient d'ajouter celui-ci en périmètre de réalisation.

Enfin, afin de pouvoir intervenir sur les fonciers ajoutés dans le cadre du présent avenant, il convient d'augmenter l'engagement financier maximal de la convention en vigueur à 700 000 €.

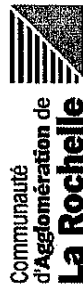
Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : ajout de périmètres et augmentation de l'engagement financier maximal.

-Montant : 700 000 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : Ajout de deux périmètres de réalisation pour une surface de 2543 m²



AVENANT N°1
A LA
CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-15-014
RELATIVE A L'ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DE
FONCIER EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BOURGNEUF
ET
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de BOURGNEUF, dont le siège est situé, 24 rue de la Commanderie – 17 220 BOURGNEUF, représentée par son maire, Monsieur Paul-Roland VINCENT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ++,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE, représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ++, Ci-après dénommée « la Cda » ;

D'une

part

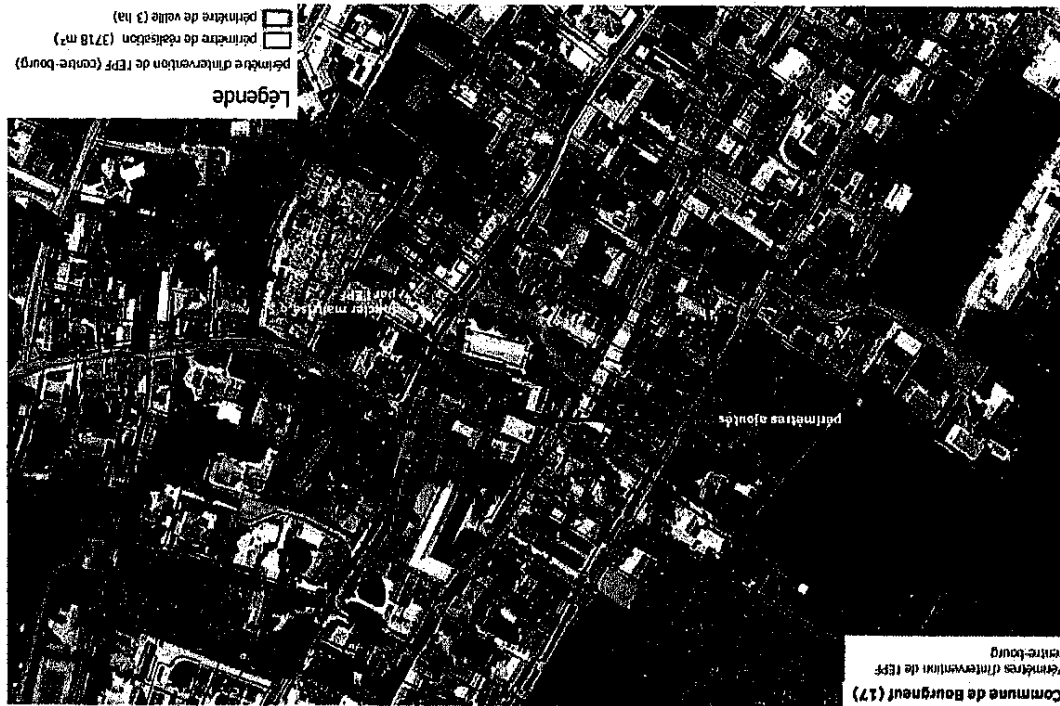
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 26 septembre 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PERIMETRE DE CONVENTION



PRÉAMBULE

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

Le présent avenant s'inscrit dans le cadre de la convention signée le 17 avril 2015 avec la Commune de Bourgneuf et la CdA de La Rochelle dont le stock est de 160 000 €. Sur un site en plein centre-bourg à côté de l'église, la Commune envisage une opération mixte d'habitat et d'implantation de locaux tertiaires et médicaux. A cette fin, l'EPF a acquis l'ancien presbytère de la Commune pour un montant de 160 000 €. Il s'agit d'un bâtiment remarquable patrimoniallement, et des logements en réhabilitation pourraient y être implantés à terme.

Le projet est de réinvestir ces sites afin d'y créer une nouvelle offre de logements sociaux dont le taux sur la commune est faible et d'implanter une offre de locaux d'activités dont la demande est forte à l'échelle communale (un coiffeur et un groupement médical sont intéressés). Une étude de faisabilité est actuellement menée par l'EPF et la Commune afin d'identifier les conditions techniques et financières des projets envisagés. La Commune envisage aujourd'hui d'étendre l'assiette foncière du projet sur une parcelle voisine qui sera d'ailleurs ajoutée à l'étude en cours. Il convient donc d'ajouter cette emprise cadastrée B n° 68 et 72 d'une surface de 1 138 m² en périmètre de réalisation.

Par ailleurs, la Collectivité entend développer du stationnement en centre-bourg afin de résorber un déficit de cette offre aujourd'hui. Elle souhaite donc procéder à la maîtrise foncière d'un foncier cadastré B n° 48 et 49 d'une surface de 1 405 m², aujourd'hui délaissé afin de satisfaire cette ambition. Il convient d'ajouter celui-ci en périmètre de réalisation.

Enfin, afin de pouvoir intervenir sur les fonciers ajoutés dans le cadre du présent avenant, il convient d'augmenter l'engagement financier maximal de la convention en vigueur à 700 000 €.

Il convient donc de modifier les articles 2.3 et 3 de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer de nouveaux sites de projet au périmètre de la convention. L'article 2.3 « périmètres de réalisation » de la convention initiale est ainsi complété de deux périmètres.

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

Projet 1. Ce périmètre correspond au secteur « Rue de la Coppinerie », en continuité d'un site acheté par l'EPF le 11 mai 2017, cadastré B n° 68 et 72 d'une surface de 1 138 m². Ce site est voué à l'implantation de logements et d'équipements tertiaires.

Projet 2. Ce périmètre correspond au secteur « Rue de la Commanderie », cadastré B n° 48 et 49, d'une surface de 1 405 m² (en rouge sur la carte). Ce site est voué à l'implantation d'équipements publics, notamment du stationnement.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF

L'article 3 « engagement financier de l'EPF » est réécrit comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est porté à **SEPT-CENT-MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT)**.

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

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

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune de Bourgneuf
Représentée par son Maire

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

Paul-Roland VINCENT

Philippe GRALL

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean François FOUNTAINE

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

en date du

PM 16

DF

PM 16

En cas d'indivision dans l'acte de cession d'une chose résolvable, l'engagement de rachat de la collectivité visé ci-dessus sera opposable à l'acquéreur à la date de l'acte de rachat de la chose. L'EPF recevra l'acte de cession du bien, les engagements relatifs au rachat restant en vigueur.

La date de la convention est de 5 ans à compter de la première acquisition sur les parcelles désignées aux articles 4.1 et 4.2. A compter du premier paiement effectué ou de la première convention de rachat, la collectivité acquiesce à l'acquisition de la chose au plus tard 3 ans après sa signature.

4.1 - Durée de la convention

ARTICLE 4 - DEROULEMENT DE LA CONVENTION
Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de rachat de la chose. Le rachat est effectué par la collectivité, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des taxes.
Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS MOINS TAXES (250 000 € HT)**.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AUTRES DE LA CONVENTION

Le rachat de présomption sera délégué à l'EPF sur ce principe.
L'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS MOINS TAXES (250 000 € HT)**.

Il pourra être nécessaire avant l'acquisition de réaliser des diagnostics (sol, démolition) pour la collectivité. L'EPF engage une demande de rachat amiable avec les propriétaires des parcelles du territoire. Il respectera avec l'accord de la collectivité des modalités particulières sur ce principe.

Comme ce cadre, l'EPF pourra à la demande de la commune effectuer le rachat en deux tranches, dont la première pour la collectivité et la seconde pour la commune.

La commune s'engage à la demande de la commune à effectuer le rachat en deux tranches, dont la première pour la collectivité et la seconde pour la commune.

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

4.2 - Evolution de la convention

La présente convention peut évoluer par voie de avenant, en particulier suite aux réalisations de travaux de construction de logements sociaux, dans la mesure où les modalités de la convention sont compatibles avec ces réalisations.

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

4.3 - Finances

La commune s'engage à verser à la collectivité le montant de la convention en deux tranches, dont la première pour la collectivité et la seconde pour la commune.

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le bilan de l'intervention sera établi dans les conditions prévues à l'article 14.
Dans les cas concernés, le projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera établie dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra d'établir un état des lieux de l'intervention de la collectivité au moment de la fin de l'intervention prévue de la convention de projet. Cet état des lieux sera établi dans les conditions prévues à l'article 14.

L'information relative à l'observation de l'évolution de l'intervention de la collectivité sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.D.I. 2014 - 2018.

La commune s'engage à verser à la collectivité le montant de la convention en deux tranches, dont la première pour la collectivité et la seconde pour la commune.

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

Le bilan de l'intervention sera établi dans les conditions prévues à l'article 14.

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

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les modalités techniques et financières de l'intervention de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par la collectivité seront affectés à la réalisation de logements sociaux ;
- définir les modalités techniques et financières de l'intervention de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par la collectivité seront affectés à la réalisation de logements sociaux ;
- définir les modalités techniques et financières de l'intervention de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par la collectivité seront affectés à la réalisation de logements sociaux ;

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'INTERVENTION

La commune s'engage à verser à la collectivité le montant de la convention en deux tranches, dont la première pour la collectivité et la seconde pour la commune.

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

Le bilan de l'intervention sera établi dans les conditions prévues à l'article 14.

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et le Communauté d'Agglomération transmettent l'ensemble des données, plans et études à tout destinataire qui pourrait être utile à la réalisation de la mission de l'EPF.

CHAPITRE 5 - LES MODALITES D'ACQUISITION

Le dérivé d'actes doit permettre de créer de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'être transféré par la commune ou l'agglomération existants et d'acquiescer les fabrications...

ARTICLE 5 - L'ETUDE DES BIENS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers doit correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir à analyser les besoins de recherche de données ou à une échelle communale.

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

Le cas où les documents d'urbanisme et de planification restent une analyse erronée, notamment en termes de planification, des risques de pollution, ou écologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet...

ARTICLE 6 - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine de la commune les sites mitoyens pouvant accueillir une opération d'aménagement en destination ou reconversion de l'EPF.

Le site de référence est la commune de Bourgneuf. L'EPF peut être constitué de plusieurs communes de la commune de Bourgneuf.

ARTICLE 7 - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

Une étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compte tenu des particularités de la commune, d'identifier les conditions d'acquisition et l'assistance d'un éventuel projet.

Le mode de portage technique et réglementaire, et une définition des événements opérationnels sont à définir pour la faisabilité de l'opération.

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 voie amiable des biens immobiliers de l'article 2.

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.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Par conséquent, il peut être envisagé de procéder à la vente de ces biens.

Le Collectivité désigne auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informe l'EPF. La Collectivité veille à ce que les biens occupés par l'EPF soient bien entretenus.

16

19

Les biens acquis sont cédés par l'EPF au titre de portage à l'opérateur... L'EPF assure que la collectivité ne sera tenue responsable de la destination...

La collectivité ne pourra exercer de responsabilité sur le titre de ses compétences... Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés...

ARTICLE 11 - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF au titre de portage à l'opérateur... L'opérateur pourra être réaffecté par ses services techniques...

ARTICLE 12 - LES CONDITIONS DE LA CESSION

La collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés... Le coût de ces travaux ne pourra être compris dans le prix de la prestation...

10.1 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à bâtir

La collectivité se réserve le droit de reprendre les biens... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

10.2 - Assurances

Le titulaire de biens immobiliers devra être assuré... L'EPF ne pourra pas être tenu responsable de la destination...

10.3 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis & construits

L'EPF assure que la collectivité ne sera tenue responsable de la destination... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

10.4 - Assurances

Le titulaire de biens immobiliers devra être assuré... L'EPF ne pourra pas être tenu responsable de la destination...

10.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis & construits

L'EPF assure que la collectivité ne sera tenue responsable de la destination... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

PA

Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

12.1 - Conditions particulières de la cession

Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

12.2 - Modalités de détermination du prix de cession

Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

12.3 - Modalités de détermination du prix de cession

Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

PA

Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

10.1 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis & construits

L'EPF assure que la collectivité ne sera tenue responsable de la destination... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

10.2 - Assurances

Le titulaire de biens immobiliers devra être assuré... L'EPF ne pourra pas être tenu responsable de la destination...

10.3 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis & construits

L'EPF assure que la collectivité ne sera tenue responsable de la destination... Le contrat de portage sera strictement limité à la durée de portage...

10.4 - Assurances

Le titulaire de biens immobiliers devra être assuré... L'EPF ne pourra pas être tenu responsable de la destination...

19

Annexe n°2 : Plans et désignation redoublée des différents terrains d'intervention
Annexe n°1 : Convention Cadre

Avis préalable émis par le Comité d'Orientation Economique et Financier, l'Union BIAISON n° 2015/4 du 04/03/15

Paul Roland VINCENT
représente par son Maire,
La Commune
De Bourgneuf

Philippe CHATEL
représente par son Directeur Général,
L'établissement Public Foncier

Jean François FOURNIAU
représente par son Président,
La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE

Fait à La Rochelle, le 17/04/15, en 3 exemplaires originaux

19

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.
A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

ARTICLE 15 - CONTRETEXTES

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions prévues à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de restitution acceptée par les deux parties.
En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

La tarification du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.
Le montant de l'opération des dépenses d'actes fonciers est différentiel suivant les sections d'intervention :

12.2 Modalités de calcul du prix d'actes fonciers
La tarification du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.
Le montant de l'opération des dépenses d'actes fonciers est différentiel suivant les sections d'intervention :

- 2 % des dépenses d'actes fonciers en zone AL (ou MA)
- 3 % des dépenses d'actes fonciers dans les autres cas
- pour les opérations à vocation d'équipement :

ARTICLE 14 - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci est tenue de verser au maître du numéro 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 maître du numéro de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC selon le montant au crédit du compte du Trésor Public :

ARTICLE 13 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Le présent acte est soumis à deux conditions :
1) l'acte est soumis à deux conditions :
2) l'acte est soumis à deux conditions :

500 habitants déclinent les principes directeurs de l'EPF. Ici, les Collectivités de moins de 300 habitants déclinent les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 300 habitants déclinent les principes directeurs de l'EPF. Ici, les Collectivités de moins de 300 habitants déclinent les principes directeurs de l'EPF.

Tous 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 financée affectée par l'EPF.

- Impôts et taxes
- Dons
- Location de locaux, péages, abonnements éventuels,

- Le montant de l'opération des dépenses d'actes fonciers
- Le montant des travaux réalisés par l'EPF
- Le montant des travaux réalisés par l'EPF
- Le montant des travaux réalisés par l'EPF
- Le montant des travaux réalisés par l'EPF

Commune de Bourgneuf (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PAV AS

Philippe GRALLI
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-020

B 2017-73 Avenant n°1 à la convention n° CP 79-16-061
d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare
Niort-Atlantique entre la Ville de Niort, la Communauté
d'Agglomération du Niortais et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-43

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CP 79-16-061 d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu la convention cadre n°79-16-055, signée le 5 mai 2017, entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention opérationnelle n° CP 79-16-061, signée le 5 mai 2017 entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention n° CP 79-16-061 entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région *Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CP 79-16-061 d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 79-16-061 entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 5 mai 2017 dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : centre-ville
- Signature initiale** : 5 mai 2017
- Durée** : 5 ans à compter de la première acquisition (aucune pour l'heure)
- Montant maximal** : 3 000 000,00 €

Le 5 mai 2017, la Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique, relative à la convention cadre n° CC 79-16-055 signée le 5 mai 2017 entre la CAN et l'EPF.

Le projet de la CAN est d'assurer une modernisation et une optimisation du quartier de la gare de Niort dans le cadre de la structuration de la nouvelle grande région. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

La CAN et l'EPF ont déjà engagé une réflexion sur la structure foncière du quartier, qui est composé en partie de grandes emprises foncières, notamment de l'hôpital et d'activités qui lui sont liées, et dont la mutation éventuelle libèrerait de vastes emprises foncières, ainsi que de quelques opérateurs sociaux.

L'objectif général est, dans tous les cas, l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité d'un pôle structurant, foncier aujourd'hui assez sous-utilisé.

C'est notamment le cas de ces anciens bâtiments (parcelle CV n°634), localisés à proximité immédiate de la gare et de la place de La Brèche. Après démolition des bâtiments existants, ce site d'environ un hectare pourra accueillir le projet d'aménagement et de construction envisagé par la Communauté d'agglomération.

L'objectif du présent avenant est d'intégrer le site de l'ancien GRETA dans le périmètre de réalisation de la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification du périmètre d'intervention

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Périmètre de réalisation :

Projet 1 : Reconversion du site de l'ancien GRETA

Site : Cadastré CV n°634, ce site d'une surface de 10 699 m² ainsi que le vaste bâtiment et le gymnase qu'il accueille sont totalement vacants.

Projet : Le projet de la CAN, sur ce site qui bénéficie d'un accès direct sur l'avenue de Limoges, la gare et la place de La Brèche, consiste à démolir les bâtiments existants afin de constituer une emprise foncière « prête à l'emploi » permettant la réalisation d'une opération immobilière. Afin de préparer la valorisation de ce foncier, l'EPF fera réaliser une étude de préfaisabilité, en lien avec la vaste étude de définition actuellement menée par la CAN sur le Pôle Gare Niort-Atlantique. Il est ici précisé que la CAN assume, pour ce projet, la garantie de rachat du foncier auprès de l'EPF.



**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-16-061
D'ACTION FONCIERE POUR LA STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-
ATLANTIQUE**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79-16-055

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 38755 - 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire, Monsieur Jacques BILLY, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du
Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « l'EPCI »

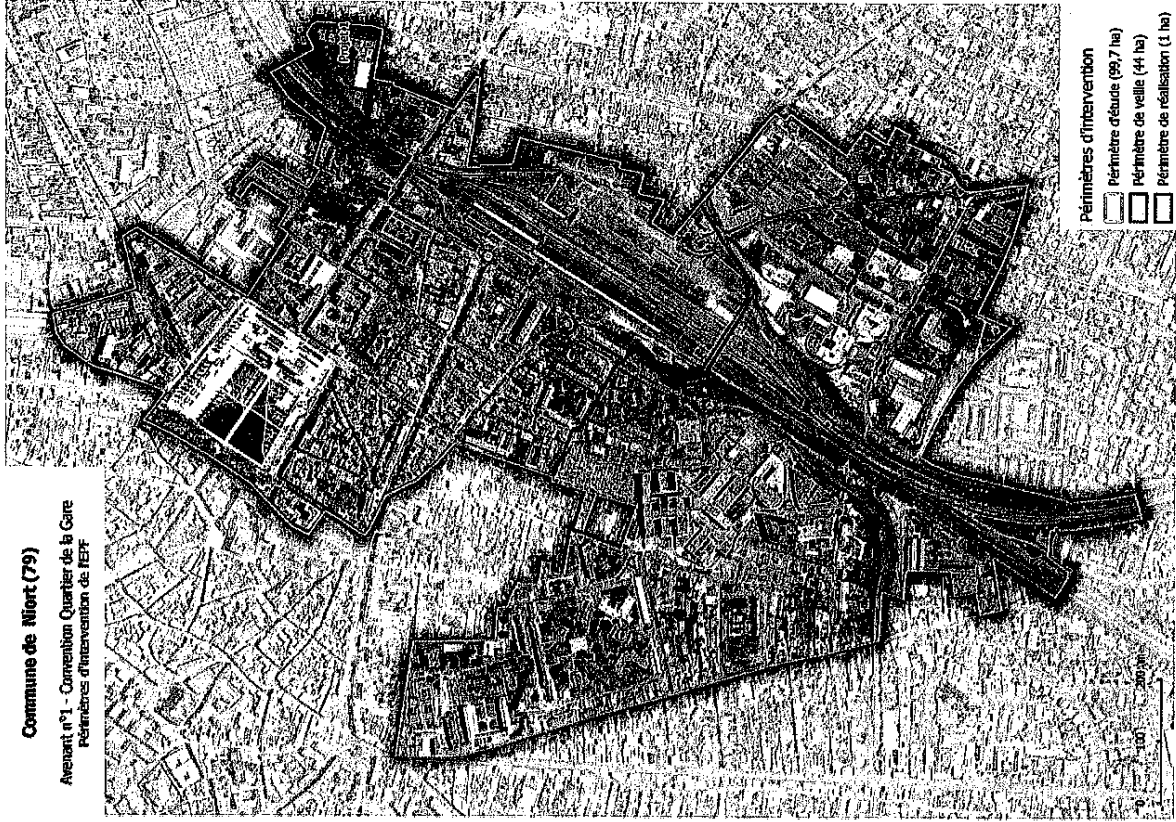
d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 26 septembre 2017,
Ci-après dénommé « l'EPFF » ;

d'autre part.

Commune de Niort (79)

Avenant n°1 - Convention Quartier de la Gare
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention

- Périmètre déduite (99,7 ha)
- Périmètre de velle (44 ha)
- Périmètre de réalisation (1 ha)

PRÉAMBULE

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

Le 5 mai 2017, la Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique, relative à la convention cadre n° CC 79-16-055 signée le 5 mai 2017 entre la CAN et l'EPF.

Le projet de la CAN est d'assurer une modernisation et une optimisation du quartier de la gare de Niort dans le cadre de la structuration de la nouvelle grande région. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

La CAN et l'EPF ont déjà engagé une réflexion sur la structure foncière du quartier, qui est composé en partie de grandes emprises foncières, notamment de l'hôpital et d'activités qui lui sont liées, et dont la mutation éventuelle libérerait de vastes emprises foncières, ainsi que de quelques opérateurs sociaux.

L'objectif général est, dans tous les cas, l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité d'un pôle structurant, foncier aujourd'hui assez sous-utilisé.

C'est notamment le cas de ces anciens bâtiments (parcelle CV n°634), localisés à proximité immédiate de la gare et de la place de La Brèche. Après démolition des bâtiments existants, ce site d'environ un hectare pourra accueillir le projet d'aménagement et de construction envisagé par la Communauté d'agglomération.

L'objectif du présent avenant est d'intégrer le site de l'ancien GRETA dans le périmètre de réalisation de la convention.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2.3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

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

Projet 1 : Reconversion du site de l'ancien GRETA

Site : Cadastre CV n°634, ce site d'une surface de 10 699 m² ainsi que le vaste bâtiment et le gymnase qu'il accueille sont totalement vacants.

Projet : Le projet de la CAN, sur ce site qui bénéficie d'un accès direct sur l'avenue de Limoges, la gare et la place de La Brèche, consiste à démolir les bâtiments existants afin de constituer une emprise foncière « prête à l'emploi » permettant la réalisation d'une opération immobilière. Afin de préparer la valorisation de ce foncier, l'EPF fera réaliser une étude de pré-faisabilité, en lien avec la vaste étude de définition actuellement menée par la CAN sur le Pôle Gare Niort-Atlantique. Il est ici précisé que la CAN assume, pour ce projet, la garantie de rachat du foncier auprès de l'EPF.

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

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

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

Fait à, le, en 4 exemplaires originaux

La Ville de Niort
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGUE

Philippe GRALL

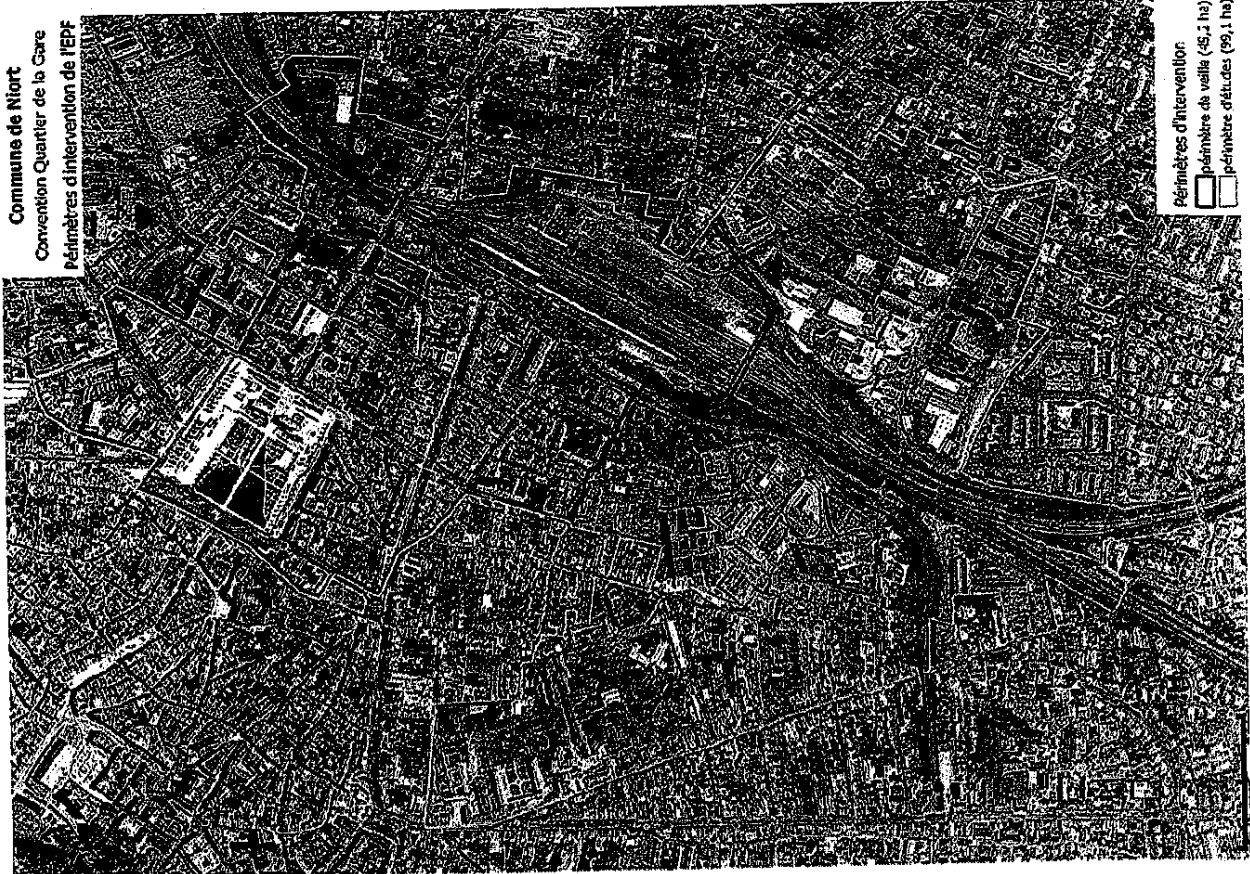
La Communauté d'Agglomération du Niortais
Représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire,

Jacques BILLY

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 79 - 16 - 061

Commune de Niort
Convention Quartier de la Gare
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
 périmètre de veille (45,2 ha)
 périmètre d'intervention (99,1 ha)

77 = PG

Novembre 2016

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-16-061
 D'ACTION FONCIERE POUR LA STRUCTURATION DU POLE GARE
 NIORT-ATLANTIQUE
 RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 79-16-055
 ENTRE
 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
 LA VILLE DE NIORT
 ET
 L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 38755 - 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Jérôme BALGOE, élu par une délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2017, Ci-après dénommée « la Ville »

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Espars - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire, Monsieur Jacques BILLY, élu par une délibération du Conseil communautaire n° X en date du 09/02/2016, Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « l'EPF »

d'autre part, et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Caré, CS 70432 - 86011 POITIEUX Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2016-73 en date du 25/11/2016. Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

Convention opérationnelle « Pôle Gare Niort-Atlantique » entre la Ville de Niort, la C.A.N et l'EPF
 21 Novembre 2016

J- PG

PG

De manière générale, les intervenants fonciers au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiés. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de réajustement de l'actif foncier dans une perspective de réhabilitation silencieuse ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par les signataires et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent les signataires et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisitions, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF et des signataires, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront reversés aux signataires c'est-à-dire aux opérateurs désignés par celui-ci.

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

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

Article 1.1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE (en cas de convention cadre)

La Communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans le déclinatoire de la convention cadre « aménagement des centres-bourgs et centres-villes » n° 2011-0033 du 26/01/11 et du conseil d'administration du 24/11/2016.

Au vu des enjeux particuliers de la CAN, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAN, il est convenu que le partenariat, conformément à sa convention cadre avec l'EPF, doit permettre à la CAN d'accompagner le réajustement de la population en faveur des polarités locales et le développement durable aménagé et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

PRÉAMBULE

La Ville de Niort fait partie de la Communauté d'agglomération du Niortais qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable aménagé et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Ville de Niort

La ville de Niort accueille, selon le recensement complémentaire de 2013, 57 393 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 118 000 habitants et 45 communes. La population de la ville de Niort a connu une légère baisse, depuis le recensement de 2007 qui comptabilisait 60 856 habitants.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2011, comptait 154 160 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutualités et qui se font en des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décret n° 331 du 10 octobre 2013). Les acquis économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000. L'aire ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 15 400 emplois.

Le Projet de la CAN

La Communauté d'agglomération souhaite, dans le cadre de la structuration de la Nouvelle-Aquitaine, assurer une modernisation et une optimisation de son quartier de la gare, qui a déjà une vocation structurante dans l'agglomération par son positionnement à l'ouest du centre-ville et à proximité d'un axe structurant qui accueille déjà certains projets. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, inscrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

La CAN et l'EPF ont déjà engagé une réflexion sur la structure foncière du quartier, qui est composé en partie de grandes entreprises foncières, notamment de l'hôpital et d'activités qui lui sont liées, et dont la mutation éventuelle libérerait vastes emprises foncières, au même titre que quelques opérateurs sociaux. L'objectif général est dans tous les cas l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité d'un pôle structurant foncier, autour d'un axe structurant.

La CAN par ailleurs, dans un objectif plus ambitieux, souhaite réaffirmer, et en partenariat avec l'ensemble des propriétaires fonciers, la reconstruction globale de cet ensemble, qui pourrait impliquer des échanges de foncier et un réaménagement partiel de la voirie. Le développement économique induit de cet espace doit s'entendre avec la proximité de la place de la Bobole, pour renouveler le foncier disponible au sein d'un axe géré plus affirmé et organisé.

Elle soutient donc de manière générale l'action de l'EPF dans une mission de veille foncière, pour assurer la cohérence de l'évolution de ce projet phare, et parallèlement elle veut profiter de l'expertise de l'EPF sur les sujets de reconstruction foncière pour qu'une réflexion commune sur le devenir de ce site puisse s'engager.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Renouveler les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et réhabilitation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des centres de bourg et de ville avec une production de logements de qualité et des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des zones urbaines et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière efficace.

ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

Toutefois, il est précisé que l'intervention foncière ne pourra se dérouler que sur commande formalisée par courrier du commanditaire (CAN ou Ville) après la CAN et l'EPF et avant la présente convention. Les conditions ci-dessous s'appliqueront au regard d'un périmètre clairement défini (liste des parcelles concernées, plan à l'appui et objectif de l'intervention foncière).

2.1. Un périmètre d'études sur lequel la CAN et la Ville s'engagent dans des études foncières ou pré-acquisitionnelles avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur de la gare élargi (en jaune sur la carte en annexe).

Sur ce périmètre, les signataires s'engagent dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

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 d'acquisition n'a eu lieu, est remboursé par le signataire désigné 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 commanditaire de l'acquisition pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur de la gare (en noir sur la carte en annexe).

- Projet : structuration foncière du pôle gare

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 différents collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'État à caractère industriel et commercial au service des différents collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'État à caractère industriel et commercial au service des différents collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'État à caractère industriel et commercial au service des différents collectivités.

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 urbain ultérieur des territoires 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 particulier 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 ;
- accélérer 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 bords accompagnées d'interventions en centre bourg social seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de maîtrise foncière ;
- favoriser les restructurations de centre de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des déplacements urbains périurbains, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accès de grands pôles d'activités, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPF 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 ;
- cofinanciera 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 auprès des signataires, de son Ingénieria Foncière pour l'édifier dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

projet des commanditaires au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précitera à cette occasion les suites données à la présente convention. Dans la mesure où le projet d'aménagement 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 14.

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

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

dote Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20/16 / 4 32 en du 12.12.2016

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

4.5 - Transmission d'Informations

La Communauté d'agglomération et la Ville transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF. La Communauté d'agglomération et la Ville transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

Fait à Poitiers, le 5/5/2016, en 4 exemplaires originaux

La Commune de Niort
représentée par son Maire,

Jérôme BALOGÉ

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

Philippe BRALL

La Communauté d'Agglomération du Niortais
Représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire,

Jacques BILLY

16

16

Site : ensemble des sites économiens au pourtour de la gare, ainsi que des grandes propriétés d'habitat qui pourraient nuire.

États : le projet n'est pas encore défini, il pourra être arrêté pendant la convention par la collectivité compétente (CAN ou Ville), dans la mesure où il correspond aux objectifs de la convention : économie de l'espace et densification, cohérence des prix de sortie au regard de l'objectif poursuivi, qualité urbaine et exigence de démonstration des opérations avec une maîtrise foncière publique.

La collectivité commanditaire engagée sur ce site, avec l'assistance de l'EPF si elle le souhaite dans la cadre des dispositions prévues dans la présente convention et notamment son article 2.1, une démarche de réflexion sur le devenir de ce site.

Étant donnée la complexité du site, des projets de taille plus petite pourront être menés au service d'une stratégie globale.

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 compétente, sur présentation 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 au sein de ce prix. Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

2.3 - Un périmètre de réalisation spécifique une démarche d'intervention foncière sera engagée

Sans objet : il n'est pas identifié de périmètre de réalisation. Toutefois, ce périmètre une fois défini, pourra être ajusté par voie d'avenant.

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

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AUTOUR DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de trois millions d'euros hors taxes (3 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, les signataires sont tenus de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études. Ces acquisitions feront l'objet d'une répartition au bénéfice des commandes d'acquisition engagées par chaque signataire.

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

ARTICLE 4 - 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 dénoncée au plus tard 3 ans après sa signature.

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant les signataires de la présente convention et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la CAN ou son représentant, le Maire de la ville ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

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

- Évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle et les charges financières en cours par la transmission au moins une fois par an du bilan prévisionnel qui informe chaque signataire des charges en cours en cas de clôture de la présente convention ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions ;
- Évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par les signataires ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du

16

16

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de

propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

- La gestion courante qui comprend notamment le surveillance, l'entretien des biens, les travaux 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, contestations, 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 gère les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.2.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 affectées au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Création des locations et occupations

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

Annexe 1 : règlement d'intervention

CHAPITRE 1. – Les études

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – 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, polluisés
- Dents creuses, Cour d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

ARTICLE 3. – 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 préalablement 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 cessions

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

CHAPITRE 3. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis ou cotés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, suite au en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et assistée 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 perdue, 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 limitées 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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - 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.

EPF - Règlement d'Intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

7

PG

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'entente en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme un défendeur, 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.

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du FFI 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 revente 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 au vu 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 :

EPF - Règlement d'Intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

8

PG

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 revente du bien.

6.1.b Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième de l'1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transcrits par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code 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 enclavera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

EPF - Règlement d'Intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

9

PG

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

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF 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 traitement, 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 révèle 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'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

EPF - Règlement d'Intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

6

PG

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 résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

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

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

9.2 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.
La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPFF toutes les informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPFF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 9. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation 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 rachat 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 197 - BIC : TRFUPRFI ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

ARTICLE 10. - 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'EPFF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFF 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.

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

11

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

12

- impôts et taxes
- assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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.

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

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

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

8.3 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'EPFF.
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 décline 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 (desquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

9

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

10

• 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'EPFF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le détail dans lequel l'EPFF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPFF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 11. - CONTRAIREUX

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.

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'EPFF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 4. - Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9. - EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 - Pilotage

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

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

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions ;
- 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.

9.2 - Bilan de l'intervention

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

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

9

EPFF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

10

Annexe 1a : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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 à « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions cadastriques et foncières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis.

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège
Représentée par/Mme ou M. _____ (QUATRE) _____, 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 | Nature | Usage 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

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition et/à SAFER | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en œuvre par l'EPF (murs, clôtures, etc.) | <input type="checkbox"/> Répartition par l'EPF |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place | <input type="checkbox"/> Location à un tiers |
| <input type="checkbox"/> Prix à usage | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) |

A +++++, le _____

Signature
et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-021

B 2017-74 Convention d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage
Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-74

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

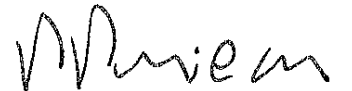
Vu la convention cadre n°79-14-012, signée le 7 avril 2015, entre la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Combrand, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBORF

Objet : ...

...

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Combrand, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg et création de logements

Situé au Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée, et à 15 km de Bressuire, Combrand comptait 1 180 habitants en 2014 pour une superficie de 24,6 km².

La commune connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Bressuirais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. L'esprit d'entreprise est très présent, avec notamment deux fabricants de meubles, une menuiserie (130 employés) et une entreprise TP, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+5,2 % entre 1999 et 2014).

En matière d'équipements et de commerces, la commune possède un groupe scolaire (5 classes primaires), un bar-restaurant, une boulangerie, une boucherie-charcuterie, un salon de coiffure et un garage.

En matière de logements, la commune a lancé plusieurs opérations de lotissements ce qui confirme le dynamisme du territoire, avec notamment le lotissement du « Clos La Fontaine » comprenant 10 lots à bâtir dont 5 restent à acquérir. De plus, la Commune s'est lancée dans la création d'un pôle intergénérationnel comprenant également 10 logements en lien avec les maisons de retraite situées à proximité et le réseau du CLIC, la construction de deux nouvelles classes d'école, de nouveaux locaux périscolaires, d'une nouvelle cuisine, d'une salle d'activité et de repas, et d'un cabinet infirmier.

La Commune souhaite intervenir sur des propriétés privées dont certaines sont en état de friche dans le but de restructurer une partie d'un îlot en centre-bourg par la création d'une offre de logements en réhabilitation et en densification avec emplacement de parking ou garage en centre-bourg.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte. Il s'agit d'une vaste dent creuse pouvant accueillir à terme une opération de logements.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur une partie d'îlot en centre-bourg**

Site : Ce site correspond à trois propriétés cadastrées AL n°22, 27, 232, 233, 234 et 236 d'une surface totale de 3 181 m². Il s'agit d'un hangar, d'une maison vacante en partie en copropriété avec des dépendances en mauvais état, ainsi qu'une maison vacante comprenant un vaste terrain.

Projet : La commune souhaite restructurer cette emprise par la démolition de certains bâtiments (hangar et dépendances), la réhabilitation des maisons et la création d'une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti.

Cette convention est une version corrigée (modification dans son article 1.1) par rapport à cette approuvée par le Bureau dans sa séance du 30 mai 2017.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION
DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE COMBRAND

ET

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

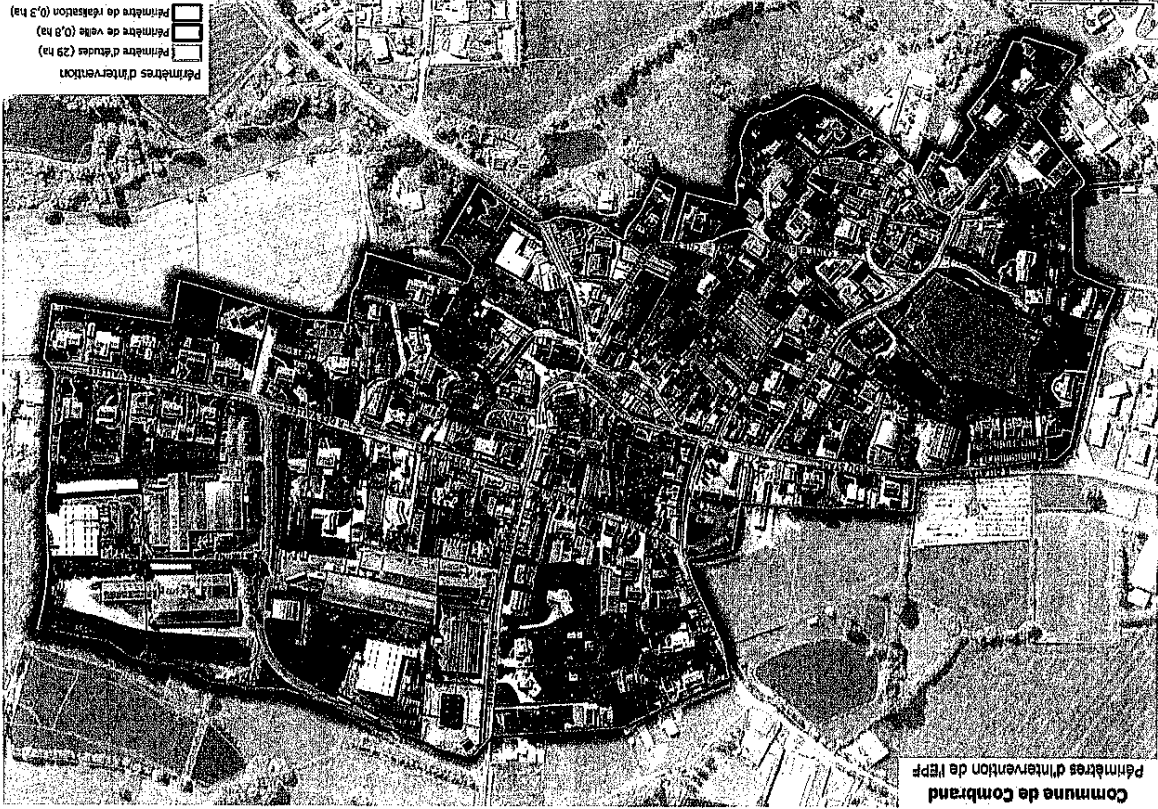
ENTRE

La Commune de Combrand, dont le siège est situé 2 rue du Calvaire - 79140 COMBRAND, représentée par son Maire, Madame Anne-Marie REVEAU, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 2017.
Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur Claude POUSIN, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL du 2017,
Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « l'EPCI »

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 Cert. - CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 26 septembre 2017,
Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part,



PRÉAMBULE

La commune de Combrand fait partie de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (44 communes, 72 023 habitants au recensement de 2011) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Combrand

Situé au Nord-Ouest du département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée, et à 15 km de Bressuire, Combrand comptait 1 180 habitants en 2014 pour une superficie de 24,6 km².

La commune connaît une certaine dynamique, profitant de sa proximité avec le Bressuirais vers lequel elle est naturellement attirée, et le Bocage Vendéen avec lequel elle a gardé des liens culturels. L'esprit d'entreprise est très présent, avec notamment deux fabricants de meubles, une menuiserie (130 employés) et une entreprise TP, et le tissu associatif est riche. Depuis 1999, le nombre d'habitants enregistre une croissance modérée mais continue (+5,2 % entre 1999 et 2014).

En matière d'équipements et de commerces, la commune possède un groupe scolaire (5 classes primaires), un bar-restaurant, une boulangerie, une boucherie-charcuterie, un salon de coiffure et un garage.

En matière de logements, la commune a lancé plusieurs opérations de lotissements ce qui confirme le dynamisme du territoire, avec notamment le lotissement du « Clos La Fontaine » comprenant 10 lots à bâtir dont 5 restent à acquérir. De plus, la Commune s'est lancée dans la création d'un pôle intergénérationnel comprenant également 10 logements en lien avec les maisons de retraite situées à proximité et le réseau du CLIC, la construction de deux nouvelles classes d'école, de nouveaux locaux périscolaires, d'une nouvelle cuisine, d'une salle d'activité et de repas, et d'un cabinet infirmier.

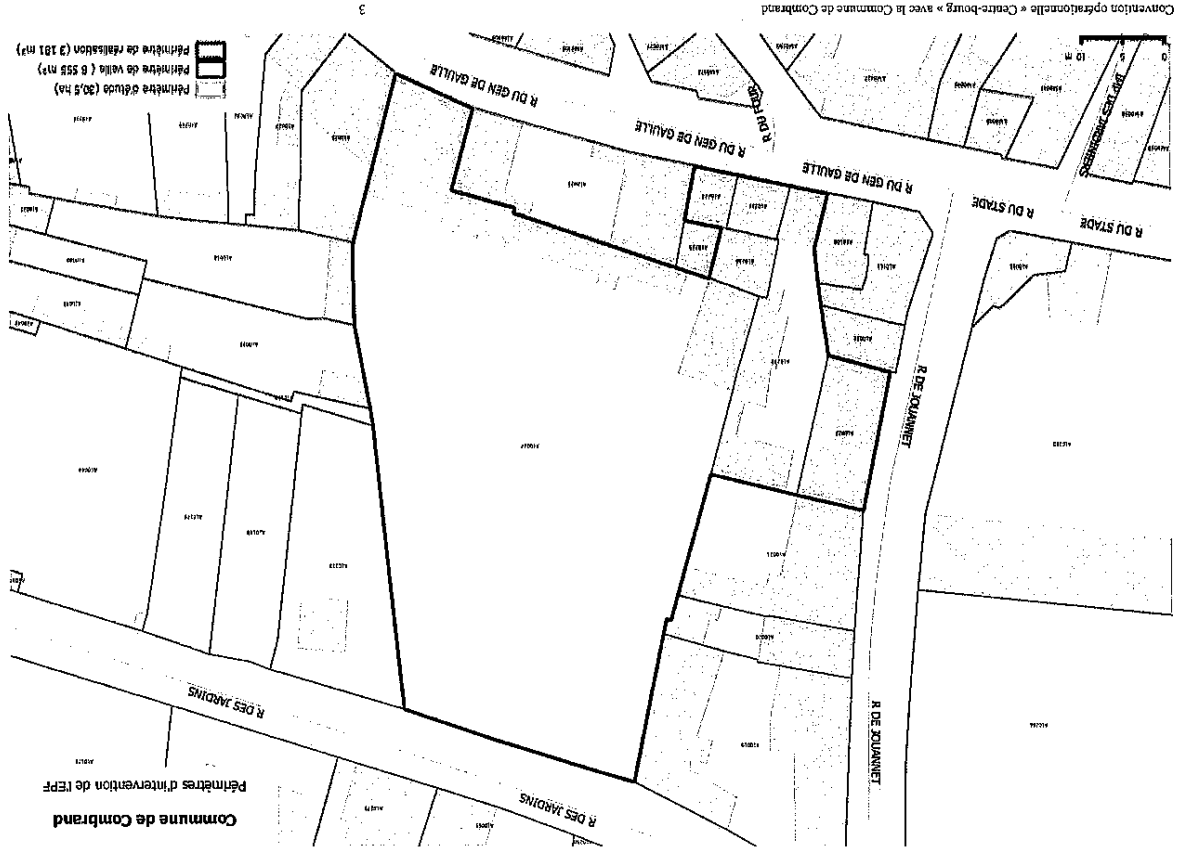
Le projet de la Collectivité :

La Commune souhaite intervenir sur des propriétés privées dont certaines sont en état de friche dans le but de restructurer une partie d'un flot en centre-bourg par la création d'une offre de logements en réhabilitation et en densification avec emplacement de parking ou garage en centre-bourg.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'État de garantir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.



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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'agglomération indique que la convention projet avec la Commune de Combrand s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 3 février 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2015 par délibération n°CA-2014-69.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté d'agglomération d'accompagner la redynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements abordables, le soutien à l'économie (entreprises et commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La Communauté d'Agglomération et l'EPF ont ainsi identifiés plusieurs enjeux fonciers :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des coeurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements entichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en oeuvre une politique foncière

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

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

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (page 2). Il s'agit d'une vaste dent creuse pouvant accueillir à terme une opération de logements.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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

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

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2 et 3).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur une partie d'îlot en centre-bourg**

Site : Ce site correspond à trois propriétés cadastrées AL n°22, 27, 232, 233, 234 et 236 d'une surface totale de 3 181 m². Il s'agit d'un hangar, d'une maison vacante en partie en copropriété avec des dépendances en mauvais état, ainsi qu'une maison vacante comprenant un vaste terrain.

Projet : La commune souhaite restructurer cette emprise par la démolition de certains bâtiments (hangar et dépendances), la réhabilitation des maisons et la création d'une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti.

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

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE HORS TAXES (500 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Combrand
Représentée par son Maire,

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

Anne-Marie REVEAU

Claude POUSIN

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention cadre relative à l'action en centres-villes et en centres-bourgs

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-022

B 2017-75 Convention d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Chef-Boutonne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-75

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Chef-Boutonne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

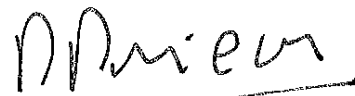
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Chef-Boutonne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79),

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

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



Patrice PINEAU

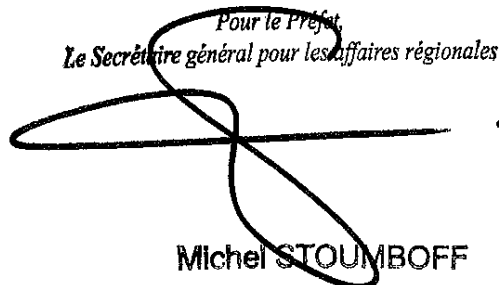
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Chef-Boutonne et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg et création de logements et commerces

Chef-Boutonne est une commune de la Communauté de communes du Cellois, Cœur du Poitou, Mellois et Val de Boutonne, issu de la récente fusion au 1^{er} janvier 2017 des quatre communautés de communes du canton.

Elle se situe dans le département des Deux-Sèvres, à 60 km d'Angoulême, 80 km de Poitiers et 40 km de Niort. La Commune est située à proximité de la D 950 axe routier permettant de relier Poitiers à Saint-Jean-D'Angély.

En 2013, la Commune comprenait 2 107 habitants pour une superficie de 19,8 km², avec une densité de 107 habitants au km². Entre 2008 et 2013, la population est passée de 2 223 à 2 107 habitants soit une perte de 116 habitants. La part de la population la plus âgée, c'est-à-dire les personnes de plus de 60 ans a progressé de 5,2 % sur cette même période. 1 023 ménages étaient dénombrés en 2013 au sein de cette commune, soit une moyenne de 2 personnes par ménage.

Concernant le logement, la commune comprend 5.1% de logements sociaux. Sur les 1288 logements dénombrés en 2013, 79,3 % d'entre eux sont des résidences principales (dont 37 % sont en location), 8,9 % des résidences secondaires et 11,8 % de logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette commune. Il serait donc souhaitable d'encourager les conditions de mutations en vue de leur réhabilitation afin de maintenir l'attractivité de la commune et ainsi d'attirer de jeunes ménages.

Concernant les équipements, la commune dispose d'un groupe scolaire, un centre culturel, un cinéma et d'une piscine.

La commune possède également de nombreux commerces et/ou services : boulangeries, charcuterie, boucherie, restaurants, bar-tabac, salons de coiffure, garages, ainsi que diverses entreprises. La commune dispose aussi de plusieurs associations.

-Montant : 400 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte.

- **Projet A : Ensemble immobilier vacant**

Site : Ce site correspond à la parcelle cadastrée AH n°304 d'une superficie de 715m². Ensemble immobilier constitué d'un ancien immeuble mixte vacant et d'une cour, présentant une localisation intéressante, à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics du centre-bourg.

Projet : La commune pourrait envisager la réalisation d'une opération de logement sur cette emprise.

- **Projet B : Emprise foncière d'environ 1700m²**

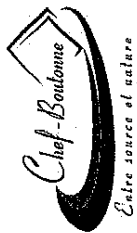
Site : L'emprise foncière de l'ancienne quincaillerie, cadastré AH461, 462, 463, 464, 431, 584, d'une superficie d'environ 1700m² actuellement en vente et à proximité immédiate du centre-bourg

Projet : Cette emprise pourrait présenter une opportunité foncière dans le cadre de la réflexion menée par la commune dans son projet de construction d'un nouvel EHPAD.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Site : Ces biens cadastrés AH n° 367 et AH n°349 pour une superficie totale de 637m² sont situés Place Caïl en plein cœur de bourg. Il s'agit de deux bâtiments mitoyens appartenant à deux propriétaires distincts. L'un des bâtiments est une maison actuellement en vente. Le second est vacant, composé d'une ancienne boulangerie en rez de chaussée et d'un logement en étage.

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ces biens pour les réhabiliter dans le but d'y créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements sur les niveaux supérieurs afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-17-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE CHEF-BOUTONNE (79)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

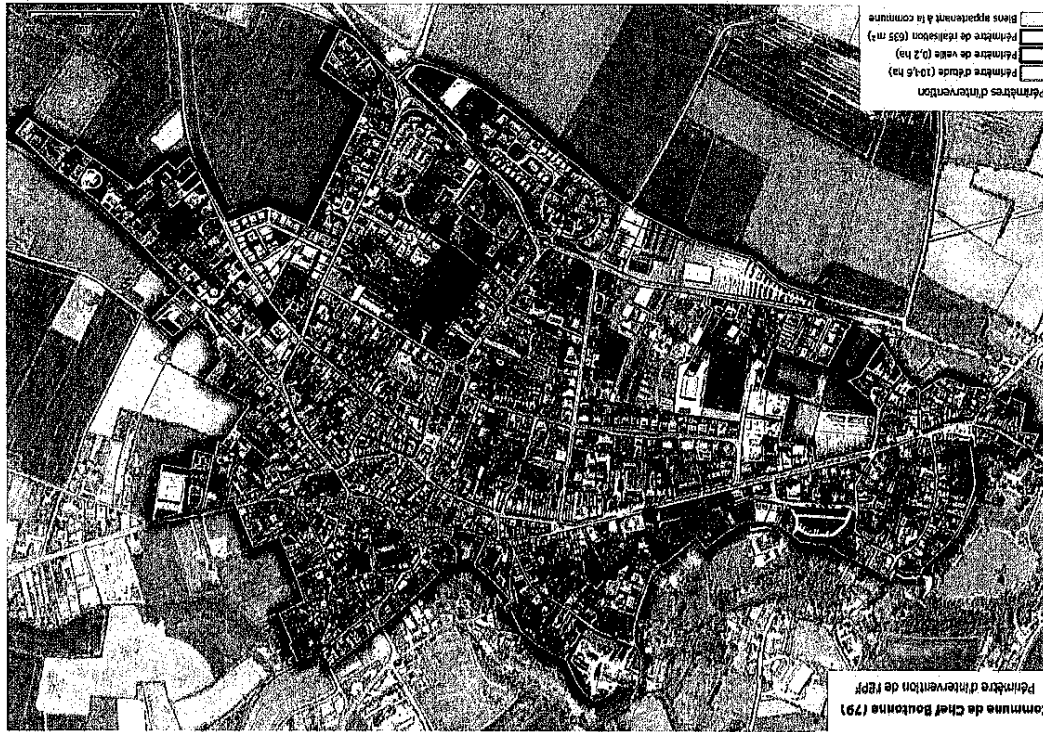
La Commune de Chef-Boutonne, dont le siège est situé 7 rue de l'Hôtel de Ville et des Ecoles - 79110 Chef-Boutonne, représentée par son maire, Fabrice MICHELET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Chef-Boutonne

Chef-Boutonne est une commune de la Communauté de communes du Cellois, Cœur du Poitou, Mellois et Val de Boutonne, issu de la récente fusion au 1^{er} janvier 2017 des quatre communautés de communes du canton.

Elle se situe dans le département des Deux-Sèvres, à 60 km d'Angoulême, 80 km de Poitiers et 40 km de Niort. La Commune est située à proximité de la D 950 axe routier permettant de relier Poitiers à Saint-Jean-D'Angély.

En 2013, la Commune comprenait 2 107 habitants pour une superficie de 19,8 km², avec une densité de 107 habitants au km². Entre 2008 et 2013, la population est passée de 2 223 à 2 107 habitants soit une perte de 116 habitants. La part de la population la plus âgée, c'est-à-dire les personnes de plus de 60 ans a progressé de 5,2 % sur cette même période. 1 023 ménages étaient dénombrés en 2013 au sein de cette commune, soit une moyenne de 2 personnes par ménage.

Concernant le logement, la commune comprend 5,1 % de logements sociaux. Sur les 1288 logements dénombrés en 2013, 79,3 % d'entre eux sont des résidences principales (dont 37 % sont en location), 8,9 % des résidences secondaires et 11,8 % de logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette commune. Il serait donc souhaitable d'encourager les conditions de mutations en vue de leur réhabilitation afin de maintenir l'attractivité de la commune et ainsi d'attirer de jeunes ménages.

Concernant les équipements, la commune dispose d'un groupe scolaire, un centre culturel, un cinéma et d'une piscine.

La commune possède également de nombreux commerces et/ou services : boulangeries, charcuterie, boucherie, restaurants, bar-tabac, salons de coiffure, garages, ainsi que diverses entreprises. La commune dispose aussi de plusieurs associations.

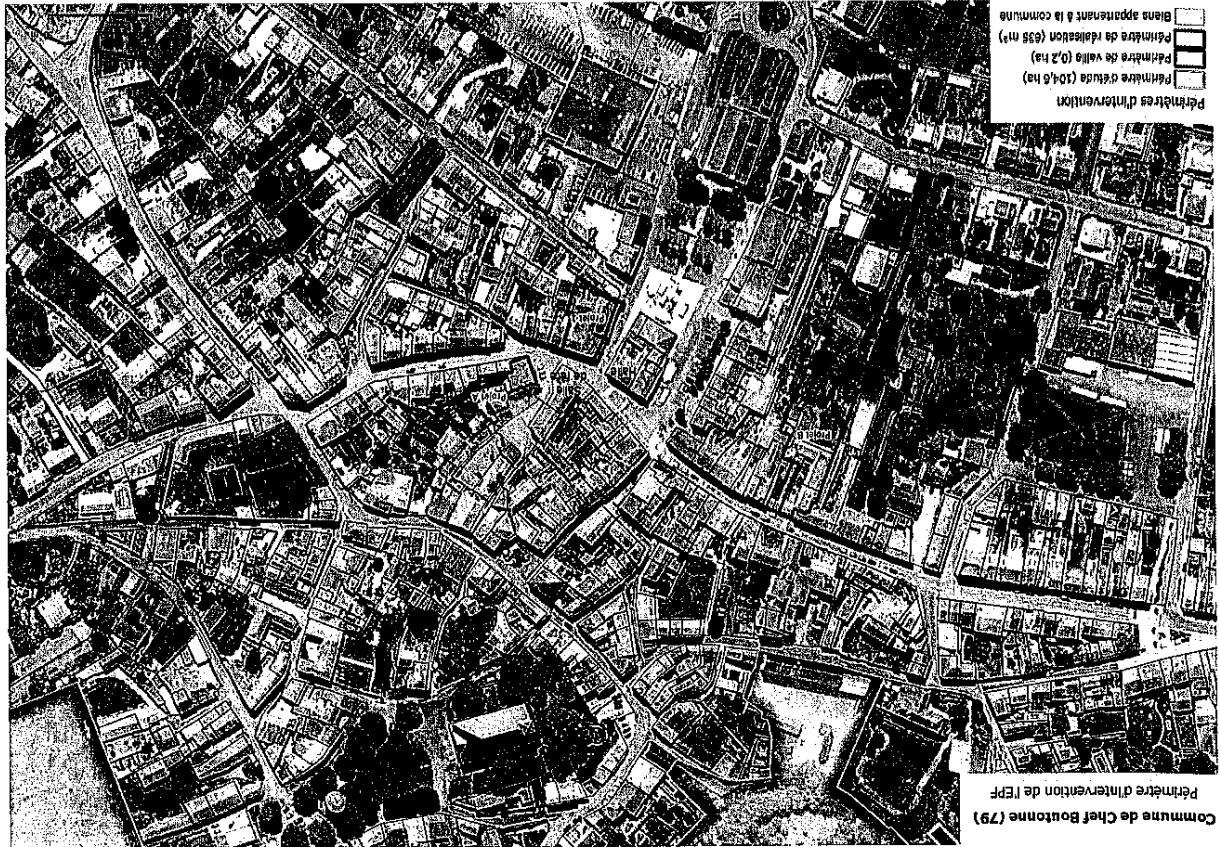
Le Projet de la Commune :

La Commune de Chef-Boutonne souhaite développer l'attractivité de son centre-bourg et requalifier les bâtis vacants ou dégradés. Pour ce faire, la Commune a identifié deux propriétés situées en cœur de bourg, l'objectif étant de réinvestir ces bâtiments afin de pouvoir proposer des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et accueillir des logements aux niveaux supérieurs.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de rassurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.



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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au périmètre « jaune » figurant sur la carte.

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ces biens pour les réhabiliter dans le but d'y créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements sur les niveaux supérieurs afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « en vert » sur la carte.

• Projet A : Ensemble immobilier vacant

Site : Ce site correspond à la parcelle cadastrée AH n°304 d'une superficie de 715m². Ensemble immobilier constitué d'un ancien immeuble mixte vacant et d'une cour, présentant une localisation intéressante, à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics du centre-bourg.

Projet : La commune pourrait envisager la réalisation d'une opération de logement sur cette emprise.

• Projet B : Emprise foncière d'environ 1700m²

Site : L'emprise foncière de l'ancienne quincaillerie, cadastrée AH461, 462, 463, 464, 431, 584, d'une superficie d'environ 1700m² actuellement en vente et à proximité immédiate du centre-bourg

Projet : Cette emprise pourrait présenter une opportunité foncière dans le cadre de la réflexion menée par la commune dans son projet de construction d'un nouvel EHPAD.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « en rouge » sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• Projet 1 : Réinvestissement d'immeubles vacants et dégradés

Site : Ces biens cadastrés AH n° 367 et AH n°349 pour une superficie totale de 637m² sont situés Place Caill en plein cœur de bourg. Il s'agit de deux bâtiments mitoyens appartenant à deux propriétaires distincts. L'un des bâtiments est une maison actuellement en vente. Le second est vacant, composé d'une ancienne boulangerie en rez de chaussée et d'un logement en étage.

Fait à, le, en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Chef-Boutonne
représentée par son Maire,

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

Fabrice MICHELET

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date
du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-023

B 2017-76 Convention d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Mauzé-sur-le-Mignon, la Communauté d'agglomération du
Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017-76

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mauzé-sur-le-Mignon, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Bureau 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°79-16-055, signée le 5 mai 2017, entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Mauzé-sur-le-Mignon, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79),

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

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



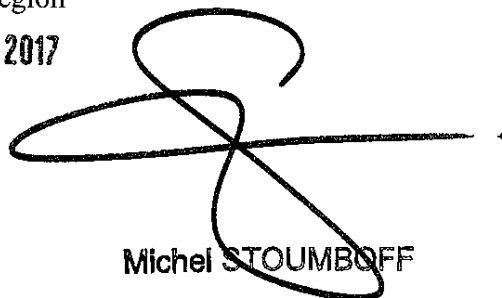
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mauzé-sur-le-Mignon, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg et création de logements et commerces

Située au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres à 24 km de Niort et à 40 km de La Rochelle, la commune de Mauzé-sur-le-Mignon compte 2 759 habitants (au 1er janvier 2015). Son territoire communal s'étend sur 2 362 hectares, aux confins du Marais Poitevin. Elle est traversée par la RN 11 (axe Niort/La Rochelle) et par la D911 qui relie Mauzé à Surgères située à 12 km. Le territoire est également desservi par la ligne ferroviaire Niort/La Rochelle.

En matière de logements, la Commune en détenait 1 408 en 2014 avec 86,2 % de résidences principales et 10,1 % de logements vacants. Ces derniers ont augmenté de 60 % entre 2009 et 2014. Cette part relativement importante des logements vacants est un sujet de préoccupation pour la Commune qui souhaite maintenir l'attractivité de son centre-bourg et y attirer de jeunes ménages. En ce sens, Mauzé-sur-le-Mignon devrait prochainement pouvoir faire bénéficier les propriétaires des aides de l'Etat pour la réhabilitation des logements anciens dans le cadre de l'OPAH communautaire qui se met actuellement en place.

En matière d'équipements et de services, la commune est particulièrement bien dotée avec : un groupe scolaire, un collège, une médiathèque, un centre socio-culturel, un EHPAD, une gare SNCF, une poste, un trésor public, une gendarmerie, un centre de secours, une piscine communautaire, des terrains de tennis et de foot, une salle omnisports, un gymnase, un dojo, un skate-park ainsi que divers commerces de proximités. Il y a par ailleurs, sur le territoire communal, plusieurs entreprises localisées sur la zone industrielle.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur des propriétés bâties en centre-bourg**

Site : Ce site d'une surface totale de 2 751 m² est composé de deux parcelles (AE n°90 et 206). La première correspond à d'anciens bâtiments appartenant au diocèse et jouxtant l'église. La seconde correspond à une vaste bâtisse avec façade sur la rue principale à usage de restaurant en rez-de-chaussée et comprenant des logements vacants et dégradés aux étages.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à réhabiliter les bâtisses et à créer une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti.

Mauzé-sur-le-Mignon
Eau
Eau
Eau



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION
DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE MAUZE-SUR-LE-MIGNON
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de Mauzé-sur-le-Mignon, dont le siège est situé Place de la Mairie - 79210 Mauzé-sur-le-Mignon, représentée par son Maire, Monsieur **MAUFFREY**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 2017.
Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equans - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur **Jérôme BALOGÉ**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° en date du 2017.
Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « l'EPCI »

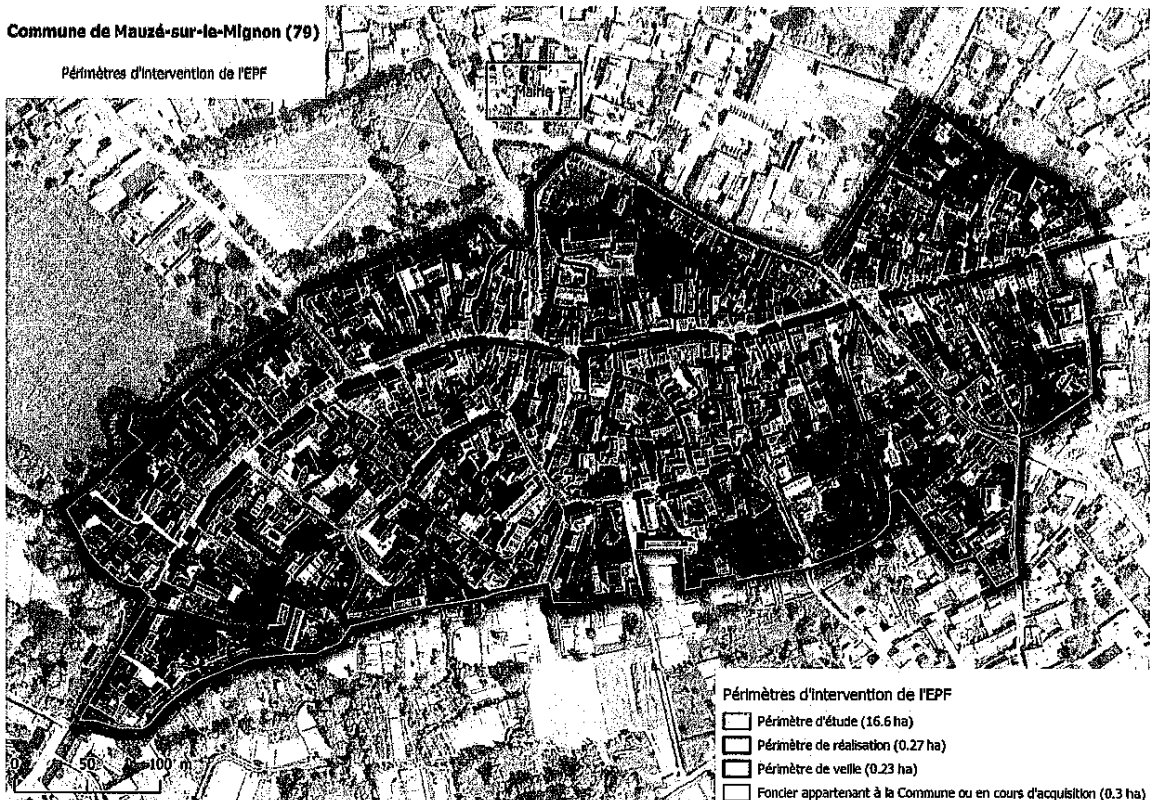
d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cert - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par Monsieur **Philippe GRALI**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 26 septembre 2017,
Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part.

Commune de Mauzé-sur-le-Mignon (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Mauzé-sur-le-Mignon fait partie de la Communauté d'agglomération du Niortais (45 communes, environ 118 000 habitants au recensement de 2013) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Mauzé-sur-le-Mignon

Située au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres à 24 km de Niort et à 40 km de La Rochelle, la commune de Mauzé-sur-le-Mignon compte 2 759 habitants (au 1^{er} janvier 2015). Son territoire communal s'étend sur 2 362 hectares, aux confins du Marais Poitevin. Elle est traversée par la RN 11 (axe Niort/La Rochelle) et par la D911 qui relie Mauzé à Surgères située à 12 km. Le territoire est également desservi par la ligne ferroviaire Niort/La Rochelle.

En matière de logements, la Commune en détenait 1 408 en 2014 avec 86,2 % de résidences principales et 10,1 % de logements vacants. Ces derniers ont augmenté de 60 % entre 2009 et 2014. Cette part relativement importante des logements vacants est un sujet de préoccupation pour la Commune qui souhaite maintenir l'attractivité de son centre-bourg et y attirer de jeunes ménages. En ce sens, Mauzé-sur-le-Mignon devrait prochainement pouvoir faire bénéficier les propriétaires des aides de l'Etat pour la réhabilitation des logements anciens dans le cadre de l'OPAH communautaire qui se met actuellement en place.

En matière d'équipements et de services, la commune est particulièrement bien dotée avec : un groupe scolaire, un collège, une médiathèque, un centre socio-culturel, un EHPAD, une gare SNCF, une poste, un trésor public, une gendarmerie, un centre de secours, une piscine communautaire, des terrains de tennis et de foot, une salle omnisports, un gymnase, un dojo, un skate-park ainsi que divers commerces de proximités. Il y a par ailleurs, sur le territoire communal, plusieurs entreprises localisées sur la zone industrielle.

Le projet de la Collectivité :

La Commune de Mauzé-sur-le-Mignon souhaite que la rue principale du centre-bourg, qui a fait l'objet d'un réaménagement récent, retrouve de l'attractivité résidentielle et commerciale.

Plus précisément, la Commune souhaite intervenir sur des propriétés privées en partie vacantes situées en cœur de bourg afin de recréer une offre de logements et cellules commerciales en réhabilitation et en densification.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de desservir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
 - renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
 - accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
 - maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
 - favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
 - accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.
- Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :
- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
 - favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
 - conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
 - participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

5

La Communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 8 décembre 2016 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016.

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

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcs résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2) et correspondant au centre bourg.

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (page 2). Il s'agit de propriétés privées susceptibles d'être prochainement vendues et pouvant être intégrées au projet de la Commune.

6

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain sur des propriétés bâties en centre-bourg**

Site : Ce site d'une surface totale de 2 751 m² est composé de deux parcelles (AH n°90 et 206). La première correspond à d'anciens bâtiments appartenant au Diocèse et jouxtant l'église. La seconde correspond à une vaste bâtisse avec façade sur la rue principale à usage de restaurant en rez-de-chaussée et comprenant des logements vacants et dégradés aux étages.

Projet : Le projet de la Commune, sur ce site, consiste à réhabiliter les bâtisses et à créer une nouvelle offre de logements en densification sur l'espace non bâti.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation. Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Mauzé-sur-le-Mignon
Représentée par son Maire,

Philippe MAUDRÉREY

La Communauté d'agglomération du Niortais
Représentée par son Président,

Jérôme BALOGÉ

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention cadre relative à l'action en centres-villes et en centres-bourgs
Annexe n°2 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-024

B 2017-77 Avenant n°2 à la convention n° CP 16-13-013
relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires au
projet de bus à haut niveau de services (BHNS)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 77

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 16-13-013 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de bus à haut niveau de services (BHNS)

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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


Vu la convention opérationnelle n° CP 16-13-013 signée le 10 février 2014 entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, ainsi que l'avenant n°1 signé le 8 novembre 2016.

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°CP 16-13-013 entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16).

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 16-13-013 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de bus à haut niveau de services (BHNS)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 16-13-013 entre la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 10 février 2014 dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : projet BHNS
- Signature initiale** : 10 février 2014
- Durée** : 6 ans, échéance au 10 février 2020
- Montant maximal** : 1 000 000,00 €

Dans le cadre du projet relatif à la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), une convention de projet a été signée le 10 février 2014 pour une durée de 6 ans (annexe n°1). Le Grand Angoulême ayant pour objectif à travers ce projet urbain :

- Renforcer l'usage des transports collectifs,
- S'intégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieux et global anticipant et intégrant l'arrivée de la LGV,
- Favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs,
- Prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville,

La convention a fait l'objet d'un avenant n°1 (annexe n°2) signé le 8 novembre 2016, celui-ci permettant la mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF, ainsi qu'une modification du périmètre d'intervention suite à une modification du tracé du projet par rapport au projet initial. L'Agglomération a mené des études complémentaires afin d'identifier le tracé qui garantit le meilleur service rendu aux habitants du territoire. Le BHNS circulera en site propre sur 6,1 kilomètres de son tracé situé en cœur d'agglomération en dehors duquel seules des stations et carrefours seront traités afin d'assurer son insertion dans la circulation.

Le BHNS comportera deux lignes : La ligne A et la ligne B desservant l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.

Une acquisition par préemption a été réalisée fin 2015 au niveau d'une propriété de la route de Bordeaux, un accord amiable a été trouvé pour l'acquisition d'une parcelle rue Alphonse Aulard. Des négociations actives sont menées actuellement sur les autres propriétés identifiées.

Le projet de BHNS ayant fait l'objet d'une étude affinée des parcelles à acquérir et sur les besoins en stationnement (stade avant-projet validé), il convient de modifier l'article relatif au périmètre d'intervention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification du périmètre d'intervention

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

-Périmètres :

Périmètre de veille :

Un périmètre de veille est défini dans le présent avenant ayant pour objectif d'identifier les éventuelles opportunités foncières à proximité immédiates des futures lignes du BHNS. Ce périmètre se définit de part et d'autre de la rue de Périgueux et du Boulevard Liédot que le futur tracé du BHNS emprunte.

Périmètre de réalisation :

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés figurant en annexe de l'avenant n°1 à la convention. *L'ensemble de ces propriétés figurent en annexe de l'avenant n°1.*

Les propriétés ciblées dans le périmètre de réalisation sont nécessaires à la réalisation du projet de BHNS (aménagement de parkings, aménagement de carrefours, aménagement de bandes cyclables...).

Ce périmètre correspond également aux emprises suivantes :

Site n°1 :

Site : Parcelles cadastrées CR 797, 798, 800, 799, situées 385 et 395 rue de Bordeaux, 16 000 Angoulême

Projet : Les parcelles ont été identifiées par l'Agglomération afin de répondre aux besoins en stationnement

Site n°2 :

Site : Parcelle cadastrée AY 56, située rue de badoris, 16730 Fléac

Projet : 16 m² de la parcelle ont été identifiés pour l'aménagement des voies de bus

Site n°3 :

Site : Parcelles cadastrées BR 691, 786,790, situées Pres de l'abbaye, 16 400 La Couronne

Projet : 58.5m² des parcelles ont été identifiés pour l'aménagement des voies de bus.

AVENANT N°2 À LA CONVENTION PROJET N° CP 16-13-013
MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES AU PROJET DE BUS À
HAUT NIVEAU DE SERVICES (BHNS)
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND ANGOULÊME
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

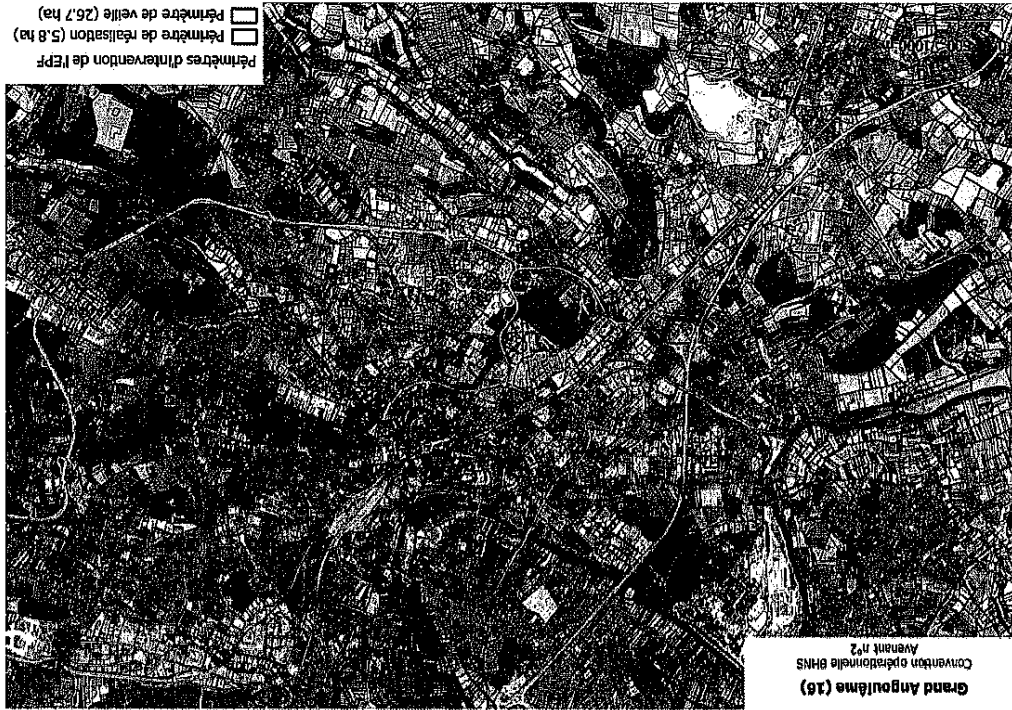
La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date,
 Ci-après dénommée « Grand Angoulême » ;

d'autre 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 POTTIERS 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,
 Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Grand Angoulême (16)
 Convention opérationnelle BHNS
 Avenant n°2

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 du projet relatif à la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), une convention de projet a été signée le 10 février 2014 pour une durée de 6 ans (annexe n°1). Le GrandAngoulême ayant pour objectif à travers ce projet urbain :

- Renforcer l'usage des transports collectifs,
- S'intégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieux et global anticipant et intégrant l'arrivée de la LGV,
- Favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs,
- Prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville,

La convention a fait l'objet d'un avenant n°1 (annexe n°2) signé le 8 novembre 2016, celui-ci permettant la mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF, ainsi qu'une modification du périmètre d'intervention suite à une modification du tracé du projet par rapport au projet initial. L'Agglomération a mené des études complémentaires afin d'identifier le tracé qui garantit le meilleur service rendu aux habitants du territoire. Le BHNS circulera en site propre sur 6,1 kilomètres de son tracé situé en cœur d'agglomération en dehors duquel seules des stations et carrefours seront traités afin d'assurer son insertion dans la circulation. Le BHNS comportera deux lignes : La ligne A et la ligne B desservant l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.

Une acquisition par préemption a été réalisée fin 2015 au niveau d'une propriété de la route de Bordeaux, un accord amiable a été trouvé pour l'acquisition d'une parcelle rue Alphonse Aulard. Des négociations actives sont menées actuellement sur les autres propriétés identifiées.

Le projet de BHNS ayant fait l'objet d'une étude affinée des parcelles à acquérir et sur les besoins en stationnement (stade avant-projet validé), il convient de modifier l'article relatif au périmètre d'intervention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

♦ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 2 – Le périmètre d'intervention est modifié comme suit :

2.2 Un périmètre de veille sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur « vert » (carte annexe)

Un périmètre de veille est défini dans le présent avenant ayant pour objectif d'identifier les éventuelles opportunités foncières à proximité immédiates des futures lignes du BHNS. Ce périmètre se définit de part et d'autre de la rue de Périgieux et du Boulevard Liédot que le futur tracé du BHNS emprunte.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Avenant n° 2 à la convention projet n°CP 16-13-013 Grand Angoulême
Septembre 2017

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

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés figurant en annexe de l'avenant n°1 à la convention. L'ensemble de ces propriétés figurent en annexe de l'avenant n°1.
Les propriétés ciblées dans le périmètre de réalisation sont nécessaires à la réalisation du projet de BHNS (aménagement de parkings, aménagement de carrefours, aménagement de bandes cyclables...).

Ce périmètre correspond également aux emprises suivantes :

Site n°1 :

Site : Parcelles cadastrées CR 797, 798, 800, 799, situées 385 et 395 rue de Bordeaux, 16 000 Angoulême
Projet : Les parcelles ont été identifiées par l'Agglomération afin de répondre aux besoins en stationnement

Site n°2 :

Site : Parcelle cadastrée AY 56, située rue de badoris, 16730 Fléac
Projet : 16 m² de la parcelle ont été identifiés pour l'aménagement des voies de bus

Site n°3 :

Site : Parcelles cadastrées BR 691, 786,790, situées Pres de l'abbaye, 16 400 La Couronne
Projet : 58.5m² des parcelles ont été identifiés pour l'aménagement des voies de bus

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

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

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Avenant n° 2 à la convention projet n°CP 16-13-013 Grand Angoulême
Septembre 2017

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

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

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

Jean-François DAURÉ,

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet n°CP 16-13-013

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet n°CP 16-13-013

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la définition du programme du projet de BHNS, Grand Angoulême a mené des études complémentaires afin d'identifier le tracé qui garantit le meilleur service rendu aux habitants du territoire. Le BHNS retenus en site propre sur le territoire de son territoire en tant qu'agglomération en dehors de la zone de service de la commune de Poitiers, dans le cadre de la définition du programme du projet de BHNS, Grand Angoulême a mené des études complémentaires afin d'identifier le tracé qui garantit le meilleur service rendu aux habitants du territoire.

Les objectifs du projet BHNS sur l'agglomération sont les suivants :

- Renforcer l'usage des transports collectifs,
- Gérer dans une stratégie de développement durable l'usage des transports collectifs,
- Favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs,
- Faciliter le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs.

Sachant que le tracé du projet de BHNS a été défini par rapport au projet initial, il convient de modifier tout ce qui se trouve dans la convention, l'article 2 relatif à l'intervention et l'article 3 relatif aux engagements des contractants.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de nouvelles dispositions ont été ajoutées de sorte que l'habilitation soit élargie à l'habilitation à ce projet.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour indiquer les nouveaux principes directeurs. 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'équité des territoires :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les zones rurales ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant le mixité sociale, le développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en particulier des centres bourgs et des zones rurales), la reconversion de friches pour servir des objectifs d'équilibre, de développement local (développement du marketing, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

2

1.2 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour indiquer les nouveaux principes directeurs. 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'équité des territoires :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les zones rurales ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant le mixité sociale, le développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en particulier des centres bourgs et des zones rurales), la reconversion de friches pour servir des objectifs d'équilibre, de développement local (développement du marketing, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

AVENANT N°1
CONVENTION PROJET N°CP 16-13-013
MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES AU PROJET DE BUS A HAUT NIVEAU DE SERVICE (BHNS)
ENTRÉE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULÊME
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

ENTRÉE

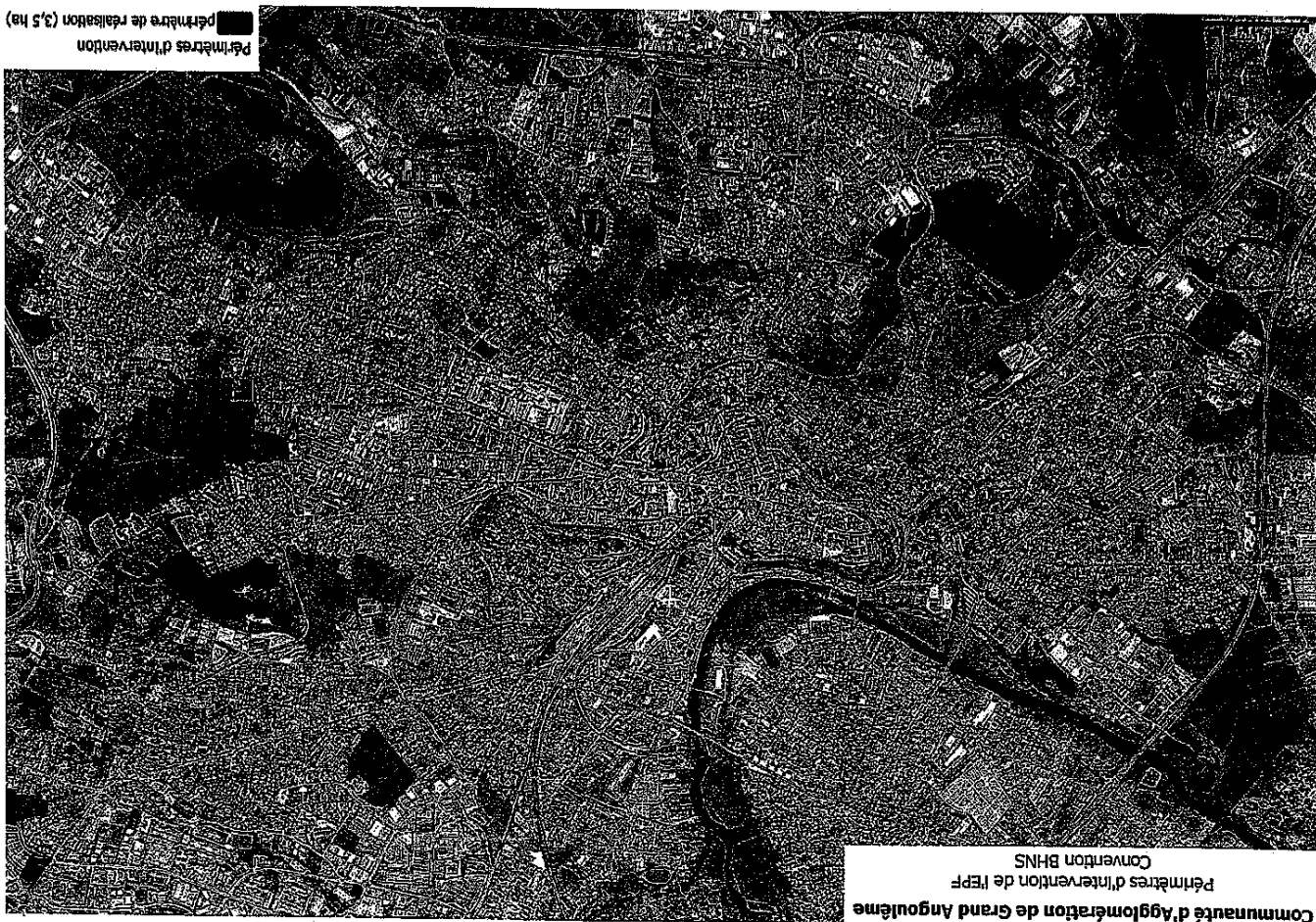
La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 25 boulevard Basson Bay 16023 ANGOULÊME CEDEX- représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, d'une part, et l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 20432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2017 et agissant en vertu de la délégation du conseil d'administration n°CA-2016-55 en date du 27 septembre 2016, d'autre part,

Clapets dénommés « EPF » :

1.2 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour indiquer les nouveaux principes directeurs. 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'équité des territoires :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les zones rurales ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant le mixité sociale, le développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en particulier des centres bourgs et des zones rurales), la reconversion de friches pour servir des objectifs d'équilibre, de développement local (développement du marketing, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;



Communaute d'Agglomération de Grand Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF
Conventon BHNS

Périmètres d'intervention
Périmètre de réalisation (2,5 ha)

CONVENTION PROJET
N° CP 16-13-013
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE NECESSAIRE
AU PROJET MOBILIX (BHNS)
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND-ANGOULEME
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2008-2013

PRÉAMBULE

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 Juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère administratif et commercial (EPFC), au service des différents régions, dont la mission est d'acquies et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui agit par un aménagement, est habilité à réaliser des opérations foncières et des opérations immobilières et financières de nature à faciliter l'aménagement effectif des territoires par les collectivités ou les opérateurs qu'il lui aura désignés.

L'EPF PC est habilité à réaliser des opérations foncières et des opérations immobilières et financières de nature à faciliter l'aménagement effectif des territoires par les collectivités ou les opérateurs qu'il lui aura désignés.

L'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du projet foncier :

- EPF PC conclut un contrat de gestion et d'exploitation et d'entretien du marché foncier ;
- EPF PC achète les terrains dans une démarche foncière d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de l'urbanisme et de qualité environnementale et sociale ;
- EPF PC intervient principalement pour la mise en œuvre de projets de territoire, gérés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'exécution des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son RPT 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thématiques d'intervention prioritaires dans le respect de l'article L. 100-1 du code de l'urbanisme :

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

L'EPF PC, pour assurer son action dans la durée, développe trois modèles d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la réalisation et à la maintenance d'un projet :

- La phase d'investissement foncier (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'interventions ou d'équipements publics ou accompagnés de réalisations d'un projet de territoire ;
- La phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appel d'offre par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général, sans exécuter que dans la phase précédente ;
- La phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson - 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD, Boy 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Philippe GRALL, sans directeur d'agence domicilié par une délibération du Conseil Communautaire n° 2013.10.259 du 17 octobre 2013, ci-après dénommée « Grand Angoulême » ;

d'une part,

et

d'autre part :

Le présent accord est intervenu entre l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère administratif et commercial, dont le siège est à - Immable le Comtal, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 79492 - 85011 FOUILLEUX Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, sans directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2014 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2013-25 en date du 1^{er} octobre 2013,

La Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême regroupe environ 105 000 habitants répartis dans 16 communes dont Angoulême.

En tant qu'Agence Organisatrice de Transports Urbains (AOTU), elle se charge de l'entretien et le développement du réseau sur le territoire des transports urbains.

Le Grand-Angoulême a fixé les objectifs suivants en matière de déplacements urbains :

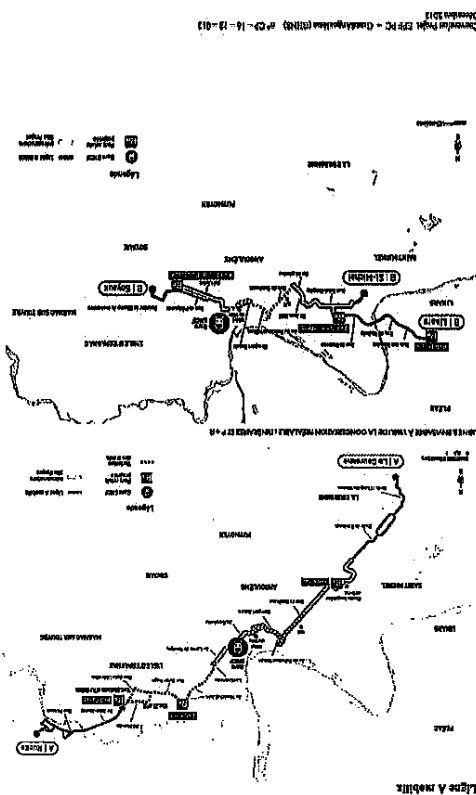
- renforcer l'usage des transports collectifs et des autres modes de déplacement ;
- réintégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieuse et globale, anticipant les impératifs liés à l'AVP BSA, via des dessertes en transport public performantes et économiques et écologiques, en vue de l'agglomération et les communes du Grand-Angoulême ;
- améliorer les modes de déplacement plus respectueux de l'environnement ;
- favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs et les autres modes de déplacement plus respectueux de l'environnement ;
- accroître des dessertes de qualité des grands équipements, notamment les établissements scolaires et de formation et des pôles d'emploi ;
- prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville ;
- favoriser l'usage des ressources de la collectivité.

Aussi, le Grand-Angoulême mène un projet urbain global, dénommé « Mobilité », qui consiste notamment en la création de deux lignes de transport en Commun au sein du Grand-Angoulême (CSF) en mode Bus à Haut Niveau de Services (BHNS) à l'horizon 2025, la mise en œuvre de nouvelles dessertes de transport à l'échelle de l'agglomération et au-delà de la région, la mise en œuvre de nouvelles dessertes de transport public performantes et économiques et écologiques, en vue de l'agglomération et les communes du Grand-Angoulême.

Le projet « Mobilité » relève d'une réflexion globale sur la desserte performante du territoire par le réseau de transport en commun urbain à l'horizon de la desserte performante de l'agglomération et au-delà de la région. Ce projet est inscrit dans le Schéma de Développement Urbain (SDU) de la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et a été approuvé par le conseil communautaire du Grand-Angoulême le 11 juillet 2013 et, ainsi, approuvé à la suite de cette concertation puis le 17 septembre 2013.

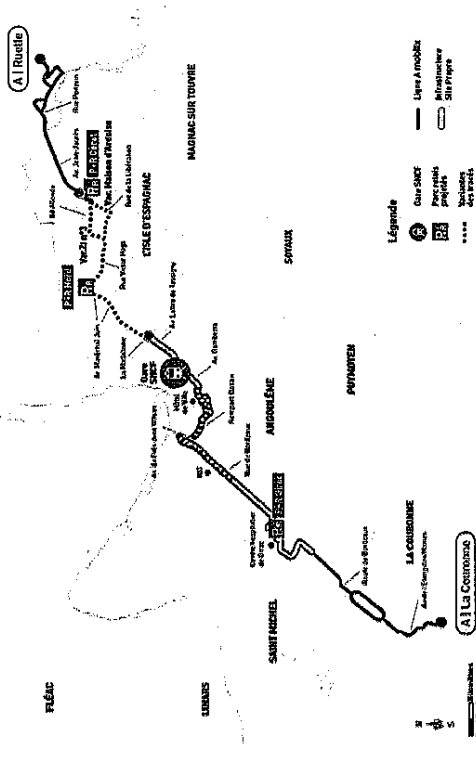
La maîtrise d'ouvrage du projet « Mobilité » est assurée par la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême en tant qu'Agence Organisatrice de Transports Urbains (AOTU) et est déléguée à la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême par la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême en tant qu'Agence Organisatrice de Transports Urbains (AOTU) et est déléguée à la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême par la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême en tant qu'Agence Organisatrice de Transports Urbains (AOTU).

Les travaux des deux lignes BHNS mobilité adaptés visés à la concertation préalable :

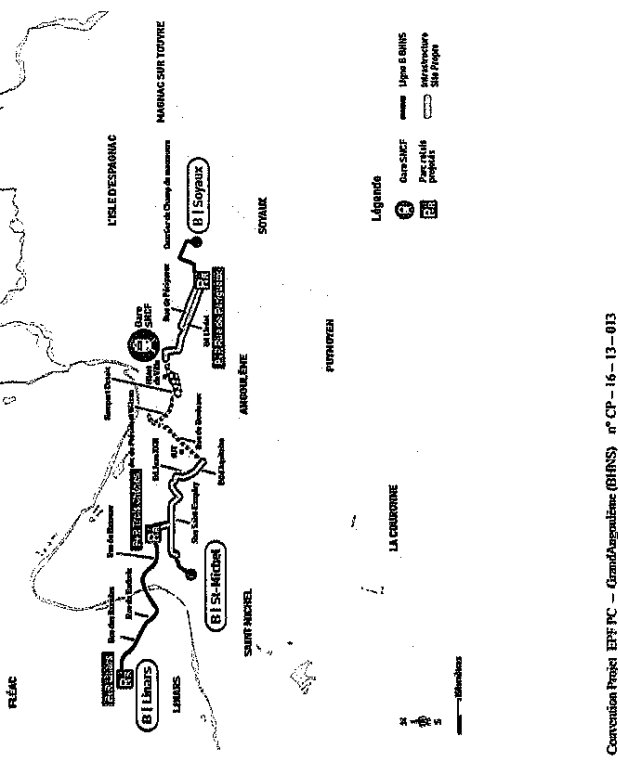


Ligne A mobilité

Ligne A mobilité



LES TRAVAUX VISÉS À L'ISSUE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE - RENDEZ-VOUS ET + R



Convention Projet EFF PC - Grand-Angoulême (BHNS) n° CP - 16 - 13 - 013
Décembre 2013

Cette option respecte les principes directeurs et les modalités d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son urbanisme global... Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROPOSÉE

- 1.2. Les engagements de GrandAquitaine... 1.3. Les engagements de GrandAquitaine... 1.4. Les engagements de GrandAquitaine...

ARTICLE 2. — LE PERIMETRE D'INTERVENTION

- L'EPF PC assure la mise en œuvre de la présente convention... L'EPF PC assure la mise en œuvre de la présente convention...

ARTICLE 3. L'ENGAGEMENT DE L'EPF PC

- L'EPF PC assure son partenariat avec GrandAquitaine... L'EPF PC assure son partenariat avec GrandAquitaine...

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

- 1.1. Les engagements de GrandAquitaine... 1.2. Les engagements de GrandAquitaine... 1.3. Les engagements de GrandAquitaine...

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

- 5.1. L'acquisition amiable... 5.2. Les actes de l'acte de prescription urbain...

ARTICLE 4. — LES BUIDES

- GrandAquitaine qui adresse une liste de parcelles... GrandAquitaine qui adresse une liste de parcelles...

Les modalités de détermination du prix de cession des biens sont définies au regard des dispositions du PFI 2009-2013 approuvées par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

- les éléments de justification du prix liés au portage et à l'investissement de l'EPF PC.
 - le valeur initiale d'acquisition du bien ;
- Les marchés gérés dans un cadre de non plus contractuel et de non plus de référence, le montant de la transaction figurant dans des actes de rétrocession ;
- Les marchés gérés dans un cadre de non plus contractuel et de non plus de référence, le montant de la transaction figurant dans des actes de rétrocession ;
- Les marchés gérés dans un cadre de non plus contractuel et de non plus de référence, le montant de la transaction figurant dans des actes de rétrocession ;

5.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC consiste à garantir la stabilité économique des projets et donc vus à ne pas grever les prix fixés par les opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

En cas de non respect des clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, Grand-Aquitaine dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 5.2 de la présente convention.

5.1. Conditions juridiques de la vente

ARTICLE 5. - LA DÉMARCHE DE REVENTE

Grand-Aquitaine rachète au titre de la commission d'achat l'ensemble des biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion. La décision de récession n'est pas associée aux conditions de la convention de cession. L'EPF PC présente au Grand-Aquitain la nature des investissements effectués et les conditions de réalisation ultérieures.

ARTICLE 7. - LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les propriétés définies à l'article 2, l'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion. L'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 6. - LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne cessent pas d'être propriété de l'EPF PC avant l'expiration des procédures de cession.

- l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels manques liés aux procédures de cession qui pourront être imputés à son enseigne par des tiers, notamment pour les acquisitions par prescription et pour les expropriations.
- l'EPF PC établit et transmet aux Grand-Aquitains les dossiers définissant les acquisitions foncières effectuées par l'EPF PC.
- l'EPF PC établit et transmet aux Grand-Aquitains les dossiers définissant les acquisitions foncières effectuées par l'EPF PC.
- l'EPF PC établit et transmet aux Grand-Aquitains les dossiers définissant les acquisitions foncières effectuées par l'EPF PC.

5.4. Le rétrocession

En cas d'échec de la procédure de cession, l'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion. L'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion.

- l'EPF PC établit et transmet aux Grand-Aquitains les dossiers définissant les acquisitions foncières effectuées par l'EPF PC.
- l'EPF PC établit et transmet aux Grand-Aquitains les dossiers définissant les acquisitions foncières effectuées par l'EPF PC.
- l'EPF PC établit et transmet aux Grand-Aquitains les dossiers définissant les acquisitions foncières effectuées par l'EPF PC.
- l'EPF PC établit et transmet aux Grand-Aquitains les dossiers définissant les acquisitions foncières effectuées par l'EPF PC.

Grand-Aquitaine rachète au titre de la commission d'achat l'ensemble des biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion. La décision de récession n'est pas associée aux conditions de la convention de cession. L'EPF PC présente au Grand-Aquitain la nature des investissements effectués et les conditions de réalisation ultérieures.

ARTICLE 7. - LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les propriétés définies à l'article 2, l'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion. L'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion.

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

La procédure d'expropriation par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention défini à l'article 2 de la présente convention.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une proposition à un prix inférieure à celui du prix de cession, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une proposition à un prix inférieure à celui du prix de cession, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une proposition à un prix inférieure à celui du prix de cession, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation.

Grand-Aquitaine rachète au titre de la commission d'achat l'ensemble des biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion. La décision de récession n'est pas associée aux conditions de la convention de cession. L'EPF PC présente au Grand-Aquitain la nature des investissements effectués et les conditions de réalisation ultérieures.

ARTICLE 7. - LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les propriétés définies à l'article 2, l'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion. L'EPF PC pourra recourir à remettre en l'état les biens de l'EPF PC en vertu de son mandat de gestion.

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

La procédure d'expropriation par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention défini à l'article 2 de la présente convention.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une proposition à un prix inférieure à celui du prix de cession, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une proposition à un prix inférieure à celui du prix de cession, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une proposition à un prix inférieure à celui du prix de cession, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation.

Avis préalable favorable du Comité Régional d'Économie et d'Aménagement de l'Environnement n° 2013/29 en date du 1er octobre 2013

Philippe LAVAUD
Philippe GRAILLAS
Le Commissariat d'Agglomération du Grand-Angoulême
Le Syndicat Public Foncier de Poiroux-Chénais et Poiroux-Créteil

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord. Le présent accord est conclu en vertu de l'article 1702 du Code de Commerce.

ARTICLE 16 - CONTENU
L'opération de cession de biens relatifs à l'opération ou à l'opération de la présente convention, les parties s'engagent à respecter les engagements pris dans le présent accord.

La présente convention a pour objet la cession de biens relatifs à l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ARTICLE 15 - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION
La présente convention pourra être résiliée par voie d'accord, d'ajournement ou de modification qui s'effectuera par écrit. La présente convention sera résiliée en cas de violation de l'une des clauses de la présente convention.

La présente convention sera résiliée en cas de violation de l'une des clauses de la présente convention. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

D'un côté le Préfet de l'Environnement, d'autre part le Commissaire Régional de l'Environnement. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ARTICLE 11 - LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES
Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ARTICLE 10 - LA DISPOSITION DE SUITE/L'ÉVALUATION DES CONVENTIONS
Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ARTICLE 14 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET
Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ARTICLE 13 - L'INTERVENTION D'UN TIERS
Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ARTICLE 12 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DE GRAND-ANGOULÊME
Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ARTICLE 11 - L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES
Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

CONVENTION
ARTICLE 9 - LE PARIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA
Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

Le présent accord est conclu entre les parties, sur la base d'un commun accord, en ce qui concerne la réalisation de l'opération. Les parties conviennent de respecter les engagements pris dans le présent accord.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-025

B 2017-78 Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-14-001
relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la
requalification de la ZAE de l'Arsenal entre la
Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan
(CARO) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 78

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de l'Arsenal entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le bureau 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 projet n° CCA 17-14-001, signée le 21 mars 2014 entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention n° CCA 17-14-001 entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017.

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de l' Arsenal entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-14-001 entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 23 mars 2014, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : développement économique

-Signature initiale : 21 mars 2014

-Durée : 21 mars 2018

-Montant maximal : 2 500 000,00 €

Face aux besoins actuels de la filière aéronautique, la CARO s'est engagée depuis de nombreuses années dans une politique d'accompagnement de la filière et a initié plusieurs études dont l'une portant sur le devenir et les possibilités de requalification de la zone.

Face à l'importance économique représentée par l'entreprise STELLIA pour la ville de Rochefort, cette dernière doit pouvoir se développer. C'est pour cette raison que la commune a requalifié la zone industrielle en zone d'aménagement concerté (ZAC). D'un périmètre de 9 Ha, cet outil d'aménagement doit permettre à la CARO de mettre en œuvre un projet économique d'ensemble pour le renouvellement de la zone.

A cet effet, L'EPF et la CARO ont convenu de s'associer pour permettre la conduite d'une politique foncière visant à répondre aux besoins de développement de la filière aéronautique en recyclant du foncier bâti. L'objectif visé étant la plus grande maîtrise foncière possible des emprises de la ZAC. Sur quatorze propriétés, la moitié a fait ou peut faire l'objet d'accords amiables. En revanche, sur les sept propriétés restantes, aucun accord amiable n'est en vue.

Un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) a été déposé en préfecture en mai 2017, ainsi qu'une note explicative complémentaire le 21 juillet 2017. Le dépôt d'un dossier de DUP fait apparaître la détermination de la Collectivité de mener son projet de développement économique à terme. Ce projet de ZAC pourrait maintenir environ 900 emplois en place et même d'en créer environ 500 de plus.

Les démarches entreprises par l'EPF et la CARO impliquent un changement de calendrier du fait du délai d'instruction du dossier de déclaration d'utilité publique par les services de la préfecture de la Charente-Maritime et d'ordonnance d'expropriation par le tribunal.

Pour toutes ces raisons, le présent avenant organise la prolongation de la convention au 31 décembre 2021. En effet, l'actuelle convention liant l'EPF à la CARO court jusqu'au 21 mars 2018.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prolongation de la convention

-Montant : inchangé

-Durée : la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2021

-Périmètres : inchangé

AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N° CCA 17-14-001
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE NÉCESSAIRE À
LA REQUALIFICATION DE LA ZAE DE « L'ARSENAL »

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**, dont le siège est – Parc des Fourriers - 3 avenue Maurice Chopin – CS 50224 - 17304 ROCHEFORT Cedex, représentée par son Président, Monsieur Hervé BLANCHE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du +++ ;

Ci-après dénommée « **CARO** » ;

d'une part,

et

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-+++ en date du 26 septembre 2017 ;

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

Face aux besoins actuels de la filière aéronautique, la CARO s'est engagée depuis de nombreuses années dans une politique d'accompagnement de la filière et a initié plusieurs études dont l'une portant sur le devenir et les possibilités de requalification de la zone.

Face à l'importance économique représentée par l'entreprise STELLA Aerospace pour la ville de Rochefort, cette dernière doit pouvoir se développer. C'est pour cette raison que la commune a requalifié la zone industrielle en zone d'aménagement concerté (ZAC). D'un périmètre de 9 Ha, cet outil d'aménagement doit permettre à la CARO de mettre en œuvre un projet économique d'ensemble pour le renouvellement de la zone.

A cet effet, L'EPF et la CARO ont convenu de s'associer pour permettre la conduite d'une politique foncière visant à répondre aux besoins de développement de la filière aéronautique en recyclant du foncier bâti. L'objectif visé étant la plus grande maîtrise foncière possible des emprises de la ZAC. Sur quatorze propriétés, la moitié a fait ou peut faire l'objet d'accords amiables. En revanche, sur les sept propriétés restantes, aucun accord amiable n'est en vue.

Un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) a été déposé en Préfecture en mai 2017, ainsi qu'une note explicative complémentaire le 21 juillet 2017. Le dépôt d'un dossier de DUP fait apparaître la détermination de la Collectivité de mener son projet de développement économique à terme. Ce projet de ZAC pourrait maintenir environ 900 emplois en place et même en créer environ 500 de plus.

Les démarches entreprises par l'EPF et la CARO impliquent un changement de calendrier du fait du délai d'instruction du dossier de déclaration d'utilité publique par les services de la Préfecture de la Charente-Maritime et d'ordonnance d'expropriation par le tribunal

Pour toutes ces raisons, le présent avenant organise la prolongation de la convention au 31 décembre 2021. En effet, l'actuelle convention liant l'EPF à la CARO court jusqu'au 21 mars 2018. L'article 2 de la convention doit notamment être modifié afin de se voir ajouter les nouvelles acquisitions projetées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION :

L'article 14 « durée de la convention projet », est modifié comme suit :

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2021. La Collectivité et l'EPF s'engagent à contribuer au respect du calendrier prévisionnel suivant :

- Obtention de l'arrêté de DUP et de cessibilité :1^{er} février 2018
- Obtention de l'ordonnance d'expropriation:.....1^{er} mars 2018
- Acquisitions amiables sous DUP :avant le 31 décembre 2018
- Dernières acquisitions par expropriations:.....2019-2020
- Cession des fonciers à la CARO: 2019-2021

Un phasage de rachat des fonciers par la Collectivité ou un aménageur sera établi au fur et à mesure de l'avancée de la maîtrise foncière par l'EPF.

Les Autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de Rochefort
Océan
représentée par son Président

Hervé BLANCHE

Philippe GRALL

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

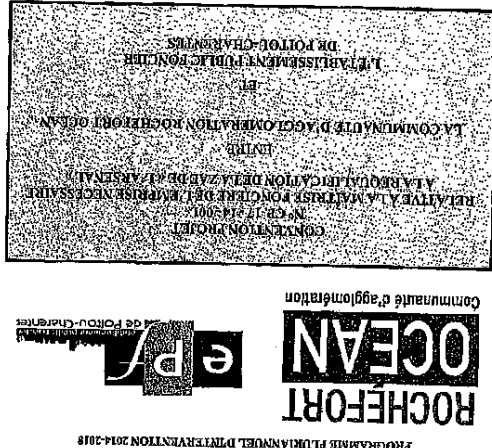
Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-14-001

PREAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2009, est un établissement public de l'État, au service de l'État, au service des différents établissements publics de l'État, au service de la Région, au service de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et des départements de la Vendée, de la Loire-Atlantique, de la Charente-Maritime et de la Deux-Sèvres. L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des opérations foncières et des opérations immobilières et financières de nature à faciliter l'aménagement urbain des territoires ou les opérations qu'il aura à mener.

Après de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 (PPI 2014-2018), les interventions de l'EPF, au service de l'État, au service des différents établissements publics de l'État, au service de la Région, au service de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et des départements de la Vendée, de la Loire-Atlantique, de la Charente-Maritime et de la Deux-Sèvres, ont permis de réaliser des opérations foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement urbain des territoires ou les opérations qu'il aura à mener.

Le développement de l'emploi et de l'activité économique se traduit par la création de postes de travail et par la mise en œuvre de projets innovants. Le développement de l'emploi et de l'activité économique se traduit par la création de postes de travail et par la mise en œuvre de projets innovants.



Le Commissariat Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble la Corniche, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POISSAY Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 04 novembre 2013 et révisé en vertu de la loi n° 2014-166 du 12 février 2014 relative à l'organisation des territoires.

Le Commissariat d'Agglomération Rochefort Océan, dont le siège est - Place des Fontaines - 2, Avenue Maurice Champé - CS 50224 - 17304 ROCHEFORT Cedex, représenté par son Président, Monsieur Bernard GRASSIN, nommé par arrêté préfectoral du 04 novembre 2013 et révisé en vertu de la loi n° 2014-166 du 12 février 2014 relative à l'organisation des territoires.

Les deux établissements publics de l'État, au service de l'État, au service des différents établissements publics de l'État, au service de la Région, au service de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et des départements de la Vendée, de la Loire-Atlantique, de la Charente-Maritime et de la Deux-Sèvres, ont permis de réaliser des opérations foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement urbain des territoires ou les opérations qu'il aura à mener.

Le Comité de gestion de l'APF est composé de sept membres élus par le conseil municipal de la commune de l'APF pour une durée de six ans renouvelable une fois.

Le Comité de gestion de l'APF est présidé par le maire de la commune de l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est composé de sept membres élus par le conseil municipal de la commune de l'APF pour une durée de six ans renouvelable une fois.

Le Comité de gestion de l'APF est présidé par le maire de la commune de l'APF.

ARTICLE 6 - LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACOUIS PAR L'APF

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

ARTICLE 7 - LA MANÈRE D'ÊTRE EN SÉQUESTRÉ DU FONCIER PAR L'APF

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la manière d'être en séquestré du foncier par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la manière d'être en séquestré du foncier par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la manière d'être en séquestré du foncier par l'APF.

ARTICLE 8 - LA DÉMARCHE DE REVISITE

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche de revisite.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche de revisite.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche de revisite.

ARTICLE 9 - LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'acquisition foncière.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'acquisition foncière.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'acquisition foncière.

ARTICLE 10 - LA DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

ARTICLE 11 - LA DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

ARTICLE 12 - LA DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

ARTICLE 6 - LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACOUIS PAR L'APF

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la gestion des biens acquis par l'APF.

ARTICLE 7 - LA MANÈRE D'ÊTRE EN SÉQUESTRÉ DU FONCIER PAR L'APF

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la manière d'être en séquestré du foncier par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la manière d'être en séquestré du foncier par l'APF.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la manière d'être en séquestré du foncier par l'APF.

ARTICLE 8 - LA DÉMARCHE DE REVISITE

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche de revisite.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche de revisite.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche de revisite.

ARTICLE 9 - LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'acquisition foncière.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'acquisition foncière.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'acquisition foncière.

ARTICLE 10 - LA DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

ARTICLE 11 - LA DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

ARTICLE 12 - LA DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT FONCIER

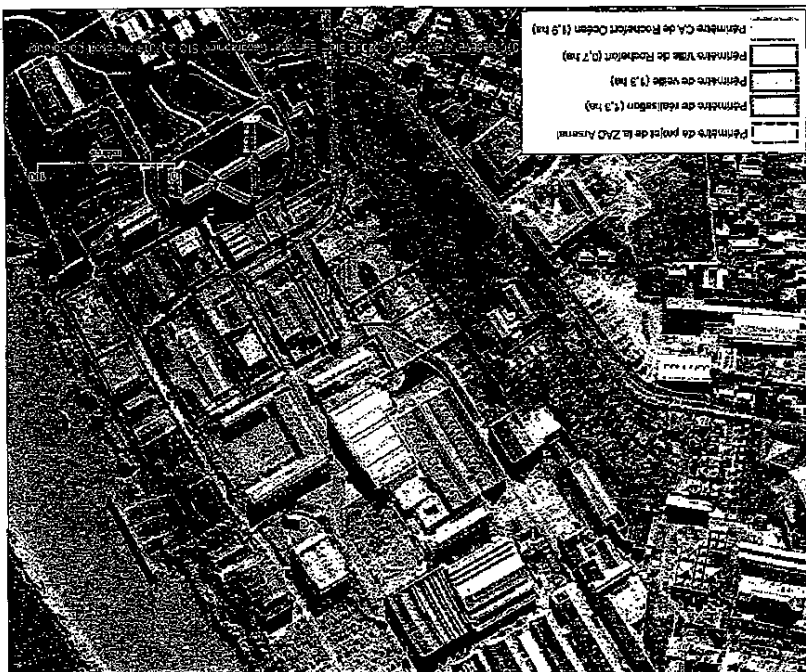
Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

Le Comité de gestion de l'APF est chargé de la démarche d'aménagement foncier.

86
76

Convention Projet EPF - CA Rochefort Océan « ZAE Arsenal » n° CP - 17 - 14 - 001
Mars 2014



Convention projet « Requalification ZAE Arsenal »
Communauté d'agglomération Rochefort Océan (17)

Annexe n° 1



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-026

B 2017-79 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 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 79

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 Bureau 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,

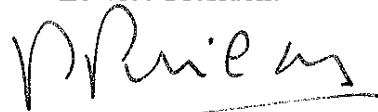
Vu la convention projet n°79-14-014, signée le 20 novembre 2014, entre la Commune de Saint-Loup-Lamairé et l'EPF de Poitou-Charentes,

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.

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



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUVENOUR

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 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 construction d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est 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.

Pour le moment, aucune acquisition ni dépense n'ont été réalisées dans le cadre de la convention.

Un bien vacant a cependant été ciblé en centre-bourg, à proximité immédiate de l'église, en vue de le réinvestir pour un projet de commerce. Les négociations sont en cours avec les propriétaires.

Cet avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019 afin de permettre à la Commune de bénéficier de l'accompagnement de l'EPF.

Description de l'avenant :

- Objet de l'avenant** : prolongation
- Montant** : inchangé
- Durée** : 31 décembre 2019.
- Périmètres** : inchangés



AVENANT N°1
A LA CONVENTION PROJET N° CP 79 - 14 - 014
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA RÉQUALIFICATION
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 » ;

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 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- du 26 septembre 2017,
 Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une part,

D'autre part

PRÉAMBULE

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

Dans le cadre 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.

Une convention n°79-14-014 a donc été signée le 20 novembre 2014 pour une durée de trois ans. Pour le moment, aucune acquisition ni dépense n'ont été réalisées dans le cadre de la convention.

Un bien vacant a cependant été ciblé en centre-bourg, à proximité immédiate de l'église, en vue de le réinvestir pour un projet de commerce. Les négociations sont en cours avec les propriétaires.

Cet avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019 afin de permettre à la Commune de bénéficier de l'accompagnement de l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

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

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
 de
 représentée par son Maire,

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

Philippe GRALL

Pascal BIRONNEAU

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

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

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain continuant à travers la restauration 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 acquiescer des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurels d'intérêt général, et, à en préparer la réaffectation 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, 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 Cléron, entre la Gâtine à l'ouest, le Bocage au nord-ouest et les plaines du Thouarais 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
- restaurants ; Château de Saint-Loup.

La commune est un Chef-lieu du 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 avoisinantes.

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 engagés par la Commune depuis quelques années s'est traduite par un regain de population avec actuellement 987 habitants :

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

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 zones cossues / locaux commerciaux attractifs en centre bourg avec un déplacement de commerces sur des biens plus accessibles et adaptés aux exigences des clients.
- Disposer de foncier constructible pour conduire des opérations de logements au sein du tissu urbain existant.

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 clients.

CONVENTION PROJET
N° CP 79-14-014
RELATIVE À LA MAIRISE FONCIÈRE DES EMPLAIS FONCIERS
NECESSAIRES À LA REQUALIFICATION
ET À LA DENSIFICATION DU BOURG ANCIEN
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-LOUP LAMAIRÉ
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POUILLY-FRANCAIS



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

La Commune de Saint-Loup Lamairé, dont le siège est Place du Docteur Bouquet 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 » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-47 en date du 23 septembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Ce projet global d'aménagement de l'espace du bourg centre de la commune est même de réserver un certain nombre de densités créées tout en offrant une qualité immobilière que remarquable. Cette solution permet ainsi d'atteindre le programme d'habitat et de développement économique de la commune tout en offrant de nouvelles perspectives de développement économique et de requalification de l'espace et une réflexion est dans le même temps engagée quant aux cheminement 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'ancien bourg, éléments bâtis dont elle est propriétaire, afin de développer une offre à loyer modeste pour attirer des ménages aux faibles revenus.

La commune souhaite ainsi définir l'habitat et disposer d'une offre commerciale adaptée et adaptée aux besoins des populations (locaux, touristes...) tout en n'empêchant pas sur des terres agricoles.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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 urbain des terrains par les Communes. 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 urbain des terrains par les Communes.

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 (au sein 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 maîtrise foncière ;
- Favoriser les constructions de centre ou centre-ville ;
- Participer à l'aménagement des territoires aux enjeux technologiques ou numériques et contribuer à l'amélioration des services de proximité et de l'accès à la culture ;
- Favoriser les constructions de centre ou centre-ville ;
- Participer à l'aménagement des territoires aux enjeux technologiques ou numériques et contribuer à l'amélioration des services de proximité et de l'accès à la culture ;

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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 s'engage 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 préhabilitation en vue de la cession ;
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUF, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/préemption de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Commune ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/démolition ou mesures constructives ;
- Revente des biens acquis
- Entassement de subventions affectées au projet pour qu'elles viennent en déduction du Compte perçu par le bénéficiaire 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 – PRÉSENTATION D'INTERVENTION

2.1. Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF, précises 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.

Ce présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

18

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

19

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

20

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

Le présent article définit les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, précises 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.

21

ARTICLE 7. - LES BRUNDES PRELAMBLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre aux élus des communes de définir le cadre de gestion, de déterminer une stratégie d'intervention cohérente 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 ;
- définir le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idéas de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-cadrage du parti d'aménagement et de réaliser le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus performante ;
- évaluer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elle pourra ainsi 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 ultérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

La Commune transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : désignation notariée de droit de préemption, désignation définitive, l'exercice du droit de préemption à l'EPF ; l'EPF et éléments de projet sur les secteurs d'intervention.

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière portera nécessairement le recours à l'expérimentation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la délégation de l'Unité Foncière (DUF), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Commune contribueront conjointement le dossier de DUF.

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de solé font fait cause l'économie du projet de financement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illicite ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Commune précisera

20

10.1.b. - Biens occupés au moment de l'acquisition

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

Seul accord contractuel, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (décrets et conventions) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux localitaires 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 consacreront afin d'évaluer les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du caractère de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux occupants ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet reconnu 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 location en cours de portage

20

10.1.d. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'entretien des dispositifs sécuritaires, les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débrancher/réaliser ou tout autre équipement des espaces végétalisés ; à cet égard, la Commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Engager ou conclure des autres motifs ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

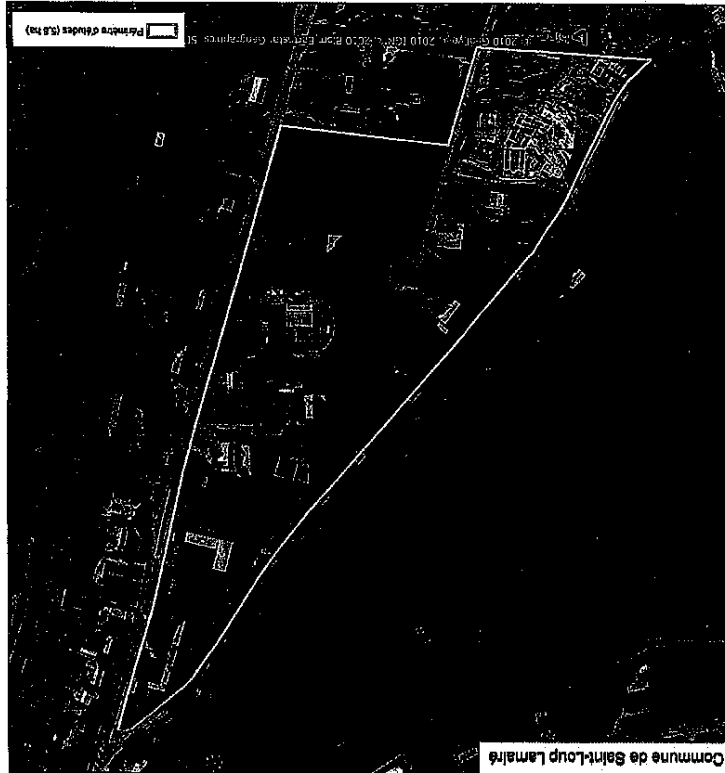
20

20

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

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

Après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci investit un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera procéder aux 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
Saint-Loup Lamairé**

Annexe 1



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

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

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

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

ARTICLE 13. -- CONTENTEUX

In cas d'acquiescement, la Commune est tenue de rechercher les biens nés en faveur par l'EPF aux conditions prévues à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de réaffectation acceptée par les deux parties.

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de réaffectation, 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 détail dans lequel l'EPF doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

ARTICLE 14. -- RÉGULARISATION DE LA CONVENTION

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le titulaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN N° 1697 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

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

En cas de non-rachat de ce détail, 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.

La Commune se libérera entre les mains du titulaire du nombre 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 titulaire de la copie de l'acte authentique et de l'insertion 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 autres.

CHAPITRE 4. -- LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 15. -- LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Commune se libérera entre les mains du titulaire du nombre 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 titulaire de la copie de l'acte authentique et de l'insertion 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 autres.

Annexe 11 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Avie préalable revendue du Conteur Général Economique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/55 en date du 23 Septembre 2014.

Philippe GRALL
 Pascal BIRONNEAU
 La Commune de Saint-Loup Lamairé
 représentée par son Maire,
 L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes
 représenté par son Directeur Général,

Fait à Saint-Loup Lamairé, le 20/11/14, en 3 exemplaires originaux

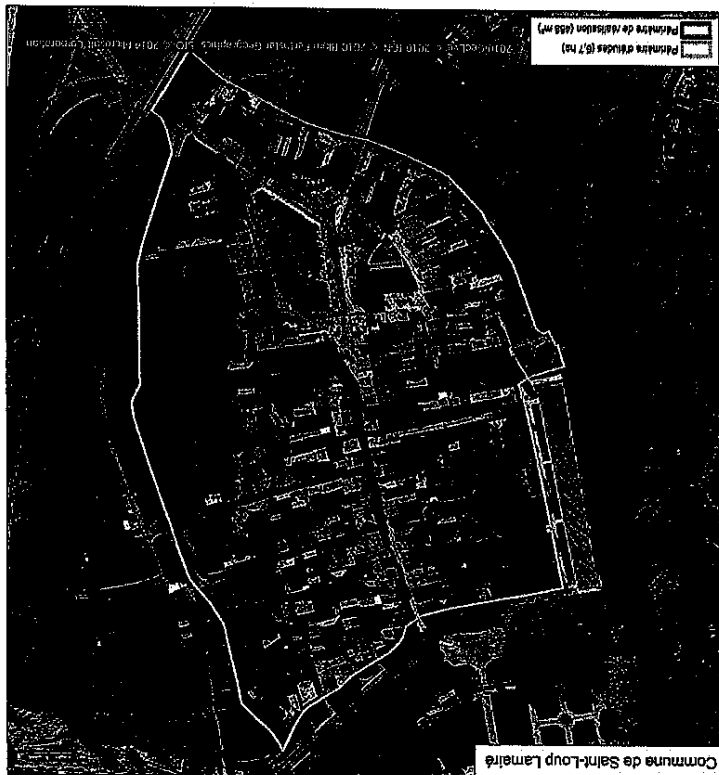


pe

dp

**Convention projet
Saint-Loup Lamairé**

Annexe n°1



pe

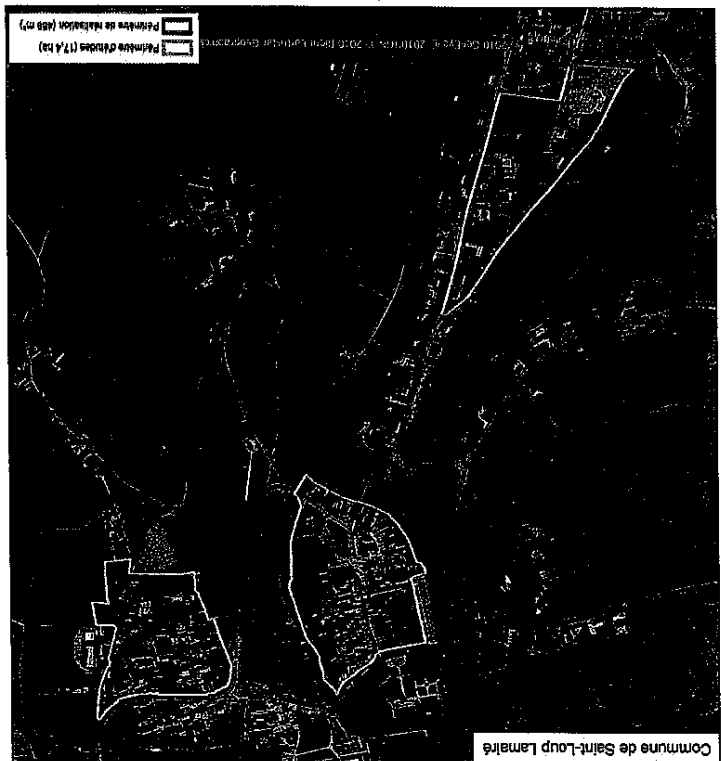
dp

**Convention projet
Saint-Loup Lamairé**

Annexe n°1



219



Convention projet Saint-Loup Lamairé

Annexe n°1



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-027

B 2017-80 Avenant n°2 à la convention n° CP 86-13-024
en faveur de l'aménagement « Cœur de ville » de
Buxerolles entre la Ville de Buxerolles et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine (86)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- 80

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 86-13-024 en faveur de l'aménagement « Cœur de ville » de Buxerolles entre la Ville de Buxerolles et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)

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

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

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

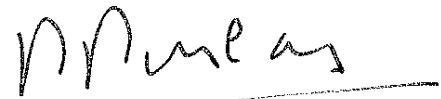
Vu la convention projet n° CP 86-13-024, signée le 16 janvier 2014 entre la Ville de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n°1 signé le 12 janvier 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention n° CP 86-13-024 entre la Ville de Buxerolles et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 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 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la convention n° CP 86-13-024 en faveur de l'aménagement « Cœur de ville » de Buxerolles entre la Ville de Buxerolles et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 17-10-006 entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 2 juillet 2010 ainsi que l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2012, l'avenant n°2 signé le 27 janvier 2015 et l'avenant n°3 signé le 30 décembre 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logements

-Signature initiale : 16 janvier 2014

-Durée : 15 janvier 2018

-Montant maximal : 1 000 000,00 €

Dans le cadre du projet de restructuration du Cœur de ville de Buxerolles, une convention de projet relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « Cœur de ville » a été signée le 16 janvier 2014 pour une durée de 4 ans (annexe n°1).

Dans ce cadre, l'EPF a acquis plusieurs biens, les dépenses d'acquisition engagées portant à ce jour sur un montant de 665 000 € et portent sur deux opérations.

La première est en cours de préparation, suite à l'acquisition en 2014 de la parcelle BY n°233 d'une surface de 1 156 m² située rue des Ecoles. Elle sera cédée en 2018 à EKIDOM dans le but de réaliser l'extension du bâtiment collectif Maurice Ravel. Le programme comprend 15 logements locatifs sociaux destinés en priorité aux personnes âgées. Cette extension a pour vocation de développer le logement intergénérationnel et de rééquilibrer la typologie des logements proposés aux personnes âgées conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Enfin l'opération projetée s'inscrit plus largement dans la démarche de densification des pôles de proximité afin de limiter l'étalement urbain et de consolider leur dynamisme et leur attractivité.

La deuxième opération, quant à elle, correspond au projet de création d'un front bâti le long de la rue de l'Hôtel de ville et de la rue des Ecoles.

Pour ce faire, l'EPF a acquis entre 2014 et 2017 les parcelles cadastrées BY n° 246, 247, 248 et 260 pour une surface totale de 2 436 m² et un montant de 495 000 €.

Ce tènement foncier a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs lancée en avril 2017, intégrant également du foncier appartenant à la Ville, et qui s'est conclue le 9 juin dernier par la remise de trois offres.

Le projet souhaité par la Ville consiste en la création d'un front bâti discontinu sur l'espace public afin de mieux tenir la centralité du cœur de ville tout en se tournant vers le quartier attenant. Il s'agit également de renforcer l'habitat en centre-ville et l'attractivité commerciale. Le projet prévoit ainsi la construction d'un bâtiment à usage commercial, d'un bâtiment comprenant des logements sociaux avec du commerce en rez-de-chaussée, et un bâtiment comprenant des logements en accession libre

avec des commerces et du stationnement en rez-de-chaussée. Entre 35 et 48 logements sont attendus sur ce projet.

L'opérateur sera retenu par décision du Conseil municipal le 16 novembre 2017 pour une cession envisagée mai 2019.

Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 août 2019 afin de permettre à l'opérateur qui sera retenu prochainement d'obtenir un permis de construire correspondant au programme immobilier choisi par la Ville de Buxerolles. En conséquence, le foncier devra être cédé pour cette échéance à l'opérateur, et l'ensemble des dépenses foncières engagées par l'EPF devront avoir été remboursées à l'EPF, le cas échéant par la Ville.

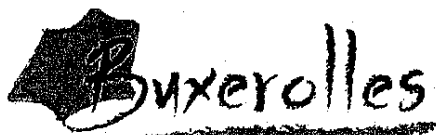
Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification de la durée

-Montant : inchangé

-Durée : 31 août 2019

-Périmètres : inchangés



AVENANT N° 2 À LA CONVENTION DE PROJET N° CP 86 - 13 - 024
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES
A L'AMENAGEMENT « CŒUR DE VILLE »

ENTRE

LA VILLE DE BUXEROLLES

ET

L' ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de BUXEROLLES dont le siège est situé 12 rue de l'Hôtel de Ville à BUXEROLLES (86 180) représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis CHARDONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2017,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 26 septembre 2017,
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

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

Dans le cadre du projet de restructuration du Cœur de ville de Buxerolles, une convention de projet relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « Cœur de ville » a été signée le 16 janvier 2014 pour une durée de 4 ans (annexe n°1).

Dans ce cadre, l'EPF a acquis plusieurs biens, les dépenses d'acquisition engagées portant à ce jour sur un montant de 665 000 € et portent sur deux opérations.

La première est en cours de préparation, suite à l'acquisition en 2014 de la parcelle BY n°233 d'une surface de 1 156 m² située rue des Ecoles. Elle sera cédée en 2018 à EKIDOM dans le but de réaliser l'extension du bâtiment collectif Maurice Ravel. Le programme comprend 15 logements locatifs sociaux destinés en priorité aux personnes âgées. Cette extension a pour vocation de développer le logement intergénérationnel et de rééquilibrer la typologie des logements proposés aux personnes âgées conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Enfin l'opération projetée s'inscrit plus largement dans la démarche de densification des pôles de proximité afin de limiter l'étalement urbain et de consolider leur dynamisme et leur attractivité.

La deuxième opération, quant à elle, correspond au projet de création d'un front bâti le long de la rue de l'Hôtel de ville et de la rue des Ecoles.

Pour ce faire, l'EPF a acquis entre 2014 et 2017 les parcelles cadastrées BY n° 246, 247, 248 et 260 pour une surface totale de 2 436 m² et un montant de 495 000 €.

Ce tènement foncier a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs lancée en avril 2017, intégrant également du foncier appartenant à la Ville, et qui s'est conclue le 9 juin dernier par la remise de trois offres.

Le projet souhaité par la Ville consiste en la création d'un front bâti discontinu sur l'espace public afin de mieux tenir la centralité du cœur de ville tout en se tournant vers le quartier attenant. Il s'agit également de renforcer l'habitat en centre-ville et l'attractivité commerciale. Le projet prévoit ainsi la construction d'un bâtiment à usage commercial, d'un bâtiment comprenant des logements sociaux avec du commerce en rez-de-chaussée, et un bâtiment comprenant des logements en accession libre avec des commerces et du stationnement en rez-de-chaussée. Entre 35 et 48 logements sont attendus sur ce projet.

L'opérateur sera retenu par décision du Conseil municipal le 16 novembre 2017 pour une cession envisagée en mai 2019.

Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 août 2019 afin de permettre à l'opérateur qui sera retenu prochainement d'obtenir un permis de construire correspondant au programme immobilier choisi par la Ville de Buxerolles. En conséquence, le foncier devra être cédé pour cette échéance à l'opérateur, et l'ensemble des dépenses foncières engagées par l'EPF devront avoir été remboursées à l'EPF, le cas échéant par la Ville.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 14 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 août 2019, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Buxerolles
Représentée par son Maire

L'Établissement public foncier
représenté par son Directeur général,

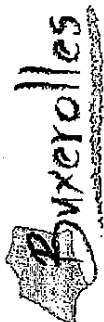
Jean-Louis CHARDONNEAU

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 86 - 13 - 024

Annexe n°2 : Avenant n°1



PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de reconstruction du Cœur de ville, une convention de projet relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « Cœur de ville » a été signée le 16 janvier 2014 pour une durée de 4 ans (annexe n°1).

Le projet global de valorisation du cœur de ville de Buxerolles a pour principaux objectifs de :

- ◆ renforcer une identité de centre-ville,
- ◆ augmenter l'attractivité urbaine et commerciale,
- ◆ affirmer la convivialité de ce centre.

Il est articulé autour de deux axes majeurs d'opération :

- ◆ la reconstruction des espaces publics :
Ce volet est organisé en trois phases avec en premier lieu la reconstruction de l'entrée sud du centre ville allant de la place haute des Castors au parvis de l'Église. La deuxième tranche conditionnelle concerne le parvis de l'hôtel de ville et l'aménagement d'un site multimodal qui doit accueillir une tête de ligne du futur BHNS de Grand Poitiers. La troisième tranche conditionnelle porte sur l'aménagement de la voirie et des dépendances de la rue des écoles et de l'Hôtel de Ville en accompagnement de la constitution du futur front bâti.
- ◆ la constitution d'un front bâti le long de la rue de l'hôtel de ville et de la rue des écoles :
Il s'agit de renforcer l'habitat en centre ville et son attractivité commerciale. Il est envisagé de constituer un front bâti le long de la rue des écoles et de la rue de l'hôtel de ville. Ce projet d'aménagement est inscrit au Plan Local d'Urbanisme et a pour objectif d'accueillir environ 80 logements comprenant des logements sociaux et des surfaces commerciales.

À ces axes vient également s'ajouter la volonté de réaliser une extension du bâtiment collectif Maurice Ravel. Ce bâtiment en copropriété entre LOGIPARC et la Commune accueille en rez-de-chaussée la cuisine centrale et un ensemble de salles destinées aux activités associatives. Aux deux étages supérieurs LOGIPARC possède des logements sociaux destinés en priorité aux personnes âgées. Cette extension a pour vocation de développer le logement intergénérationnel et de rééquilibrer la typologie des logements proposés aux personnes âgées conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Enfin l'opération projetée s'inscrit plus largement dans la démarche de densification des pôles de proximité afin de limiter l'étalement urbain et de consolider leur dynamisme et leur attractivité.

À ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 700 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent sur un montant de 318 831,27 € mais qui ne semblent pas permettre en l'état la réalisation d'une première tranche d'opération. Ainsi, l'EPF doit poursuivre ses négociations afin de compléter l'assiette foncière du projet. Les dépenses foncières (acquisitions et démolitions) restent à mener portant sur un montant d'environ 300 000 €, qu'il convient de faire ajouter à l'enveloppe de la convention initiale.

Parallèlement, la commune a engagé une étude de conception urbaine afin de constituer deux fronts bâtis rue de l'Hôtel de Ville et rue des Ecoles.

AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 86-13-024
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À
L'AMÉNAGEMENT « CŒUR DE VILLE »

ENTRE

LA COMMUNE DE BUXEROLLES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de BUXEROLLES dont le siège est situé 12 rue de l'Hôtel de Ville à BUXEROLLES (86 180) représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis CHARDONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du...13.12.16.
Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf 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-2016-42 en date du 14 juin 2016.
Ci-après dénommée « l'EPF » ;

d'autre part,

DL

PL

PL JC

Suite à cette étude, la commune envisage d'entamer l'opération Rue des Ecoles au Sud pour permettre la réalisation de parkings aériens pour l'opération, qui serait de 3D logements en accession.

La programmation est dans l'état actuel des choses déficitaire d'un montant qui peut varier selon que l'opération est réalisée en VEFA ou en régie pour les logements en accession, et qui peut varier selon les propositions des opérateurs.



Le présent avenant insère également les dispositions du nouveau PPI 2014-2018 dans la convention.

Il convient donc de modifier les articles 1, 2, 4, 8 et 12 de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de 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 ceure bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de rétroaction foncière ;
- favoriser les restructurations de ceure de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en ceure 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 ceure ;
- 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 ceure 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'espaces 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

OK 96

OK 96

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 pourra effectuer une étude si la Commune le souhaite, afin d'examiner la faisabilité du programme et pourra conseiller 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 pourra disposer de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4.

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

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

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

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

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

1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA

16
Jle

16
Jle

- 3% dans les autres cas

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale :

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

Ce périmètre correspond aux propriétés intégrées en teinte rouge sur la carte jointe en annexe.

L'EPFF n'intervient en acquisition sur le périmètre que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

A ce jour, l'EPFF maîtrise trois parcelles :

- la BY n°233 d'une surface de 1 156 m² située 27 rue des Ecoles ;
- la BY n°248 d'une surface de 754 m² située 16 rue des Ecoles ;
- et la BY n°260 d'une surface de 168 m² située 1 rue des Iris.

La parcelle BY n°246 d'une surface de 766 m² située au 12 Rue des écoles reste à acquérir.

Ce périmètre de réalisation est élargi à la parcelle suivante :

- BY n°247 d'une surface de 748 m² située 14 rue des Ecoles.

Sur ces parcelles, la collectivité envisage de constituer un front bâti afin de renforcer l'habitat en centre-ville et l'attractivité commerciale.

Sur ce périmètre, l'EPFF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente proposée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFF sur ce périmètre.

2.2. Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte jointe en annexe.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition 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.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

L'article 12.1 de la convention initiale est ainsi modifié :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis hors du portage et des études.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le 12.1.01.2017..... en 3 exemplaires originaux

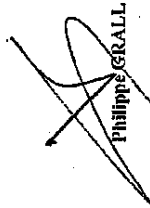
La Commune
représentée par son maire,



Jean-Louis CHARDONNEAU



L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON - n° 2016/573 du 14 juin 2016.

Annexe n°1 : Exemples d'accord de la collectivité

Annexe n°2 : Convention projet n° CP 86 - 13 - 024

Annexe n°3 : Périmètres d'intervention de l'EPFF - Avenant n°1

de

de

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 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis »,

1) Coordonnées de la Collectivité

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 |
| | | | PIU |

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

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place | <input type="checkbox"/> Location à un tiers |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser) _____ |

A +++++, le _____

Signature
 Et
 Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : _____
 Ayant son siège _____
 Représentée par Mme ou M. _____ (Qualité) _____, soussigné(e)
 Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +€ HT
- La tranche ferme comprend : +++++

A _____
 Le _____

Signature
 Et
 Cachet de la collectivité

que

**Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité
par l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Vo la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____ (Qualité) _____ sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La bande ferme comprend :

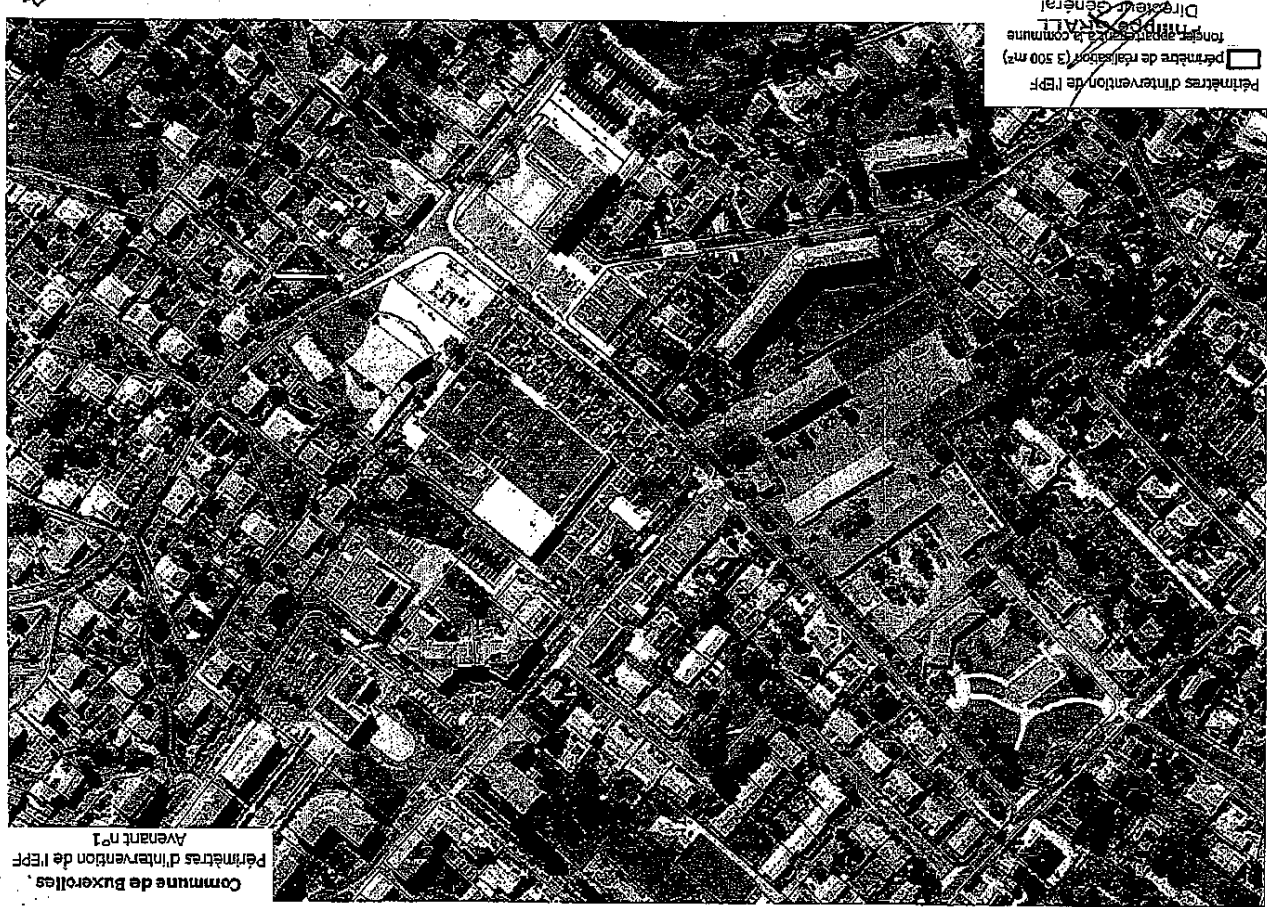
- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____
Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

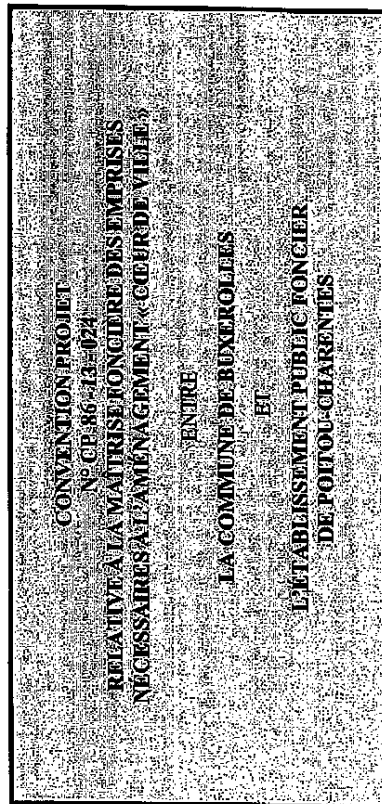
Avenant n°1 A la Convention de projet EPF - commune de Buxerolles n°06-13-024
Mars 2016

11
PC
du



M. G. S. G.
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètre de réalisation (3 500 m²)
loger appartenant à la commune
M. G. S. G.
Directeur Général

Commune de Buxerolles
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°1



Entre

La Commune de BUXEROLLES, dont le siège est situé 12 rue de l'Hôtel de Ville à BUXEROLLES (86180) représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis CHARDONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2013, Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-47 en date du 19 décembre 2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs privés auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de BUXEROLLES

Avec 10 269 habitants, la ville de Buxerolles est aujourd'hui la troisième commune du département et la deuxième commune parmi les treize que compte le Communauté d'Agglomération Grand-Poitiers. Située au cœur de l'EPFC, la commune se développe sur plus de 9 km² et se compose principalement de quatre quartiers : les villages et vallées, les sentiers de la Pépinière, l'Étoile des Bizais et le Cœur de Ville.

En 1949, la commune connaît une évolution importante dans son développement avec l'aventure des Castors. Cette opération débute avec la réalisation de 144 maisons individuelles, mais également d'un centre commercial, d'une salle des fêtes, d'une école et d'une église. Soutenue par une démographie dynamique, l'émergence de ce quartier original traduit bien la mutation urbaine qu'entreprend alors la ville de Buxerolles. En 1978, l'Hôtel de Ville récemment construit, jointe la cité des Castors. Ainsi, un centre-ville empreint d'urbanité se crée, constitué de logements, de commerces, de services et d'équipements publics simultanément. Le centre ville se renforce enfin avec l'opération ZAC de Sainte Croix qui a pour objectif de développer l'habitat et les services en centre ville. Cette opération s'étend au nord de l'Hôtel de Ville.

Le projet de reconstruction du Cœur de ville de Buxerolles s'inscrit dans le cadre d'un aménagement global de valorisation du Cœur de ville de la commune pour lequel une étude urbaine a été réalisée par le cabinet Traverses architecture et urbanisme. En effet, le constat initial indiquait que le centre ville de Buxerolles était constitué de deux franges d'opération à savoir celle dit quartier des castors et celle de la Zac Sainte Croix, sans cohérence architecturale et urbanistique. En outre ce nouveau front bâti a pour objectif de redimensionner le grain du bâti existant qui est aujourd'hui majoritairement en rez-de-chaussée.

Le projet global de valorisation du cœur de ville de Buxerolles a donc pour principaux objectifs de :

- ♦ renforcer une identité de centre-ville,
- ♦ augmenter l'attractivité urbaine et commerciale,
- ♦ affirmer la convivialité de ce centre.

Il est articulé autour de deux axes majeurs d'opération :

- ♦ la reconstruction des espaces publics :
Ce volet est organisé en trois phases avec en premier lieu la reconstruction de l'entrée sud du centre ville allant de la place haute des Castors au parvis de l'église. La deuxième tranche conditionnelle concerne le parvis de l'hôtel de ville et l'aménagement d'un site multifonctionnel qui doit accueillir une tête de ligne du futur BHNS de Grand Poitiers. La troisième tranche conditionnelle porte sur l'aménagement de la voirie et des dépendances de la rue des écoles et de l'Hôtel de Ville en accompagnement de la constitution du futur front bâti.
- ♦ la constitution d'un front bâti le long de la rue de l'hôtel de ville et de la rue des écoles :
Il s'agit de renforcer l'habitat en centre ville et son attractivité commerciale. Il est envisagé de constituer un front bâti le long de la rue des écoles et de la rue de l'hôtel de ville. Ce projet d'aménagement est inscrit au Plan Local d'Urbanisme et a pour objectif d'accueillir environ 80 logements comprenant des logements sociaux et des surfaces commerciales.

A ces axes vient également s'ajouter la volonté de réaliser une extension du bâtiment collectif Maurice Ravel. Ce bâtiment en copropriété entre LOGIPARC et la Commune accueille en rez-de-chaussée la cuisine centrale et un ensemble de salles destinées aux activités associatives. Aux deux étages supérieurs LOGIPARC possède des logements sociaux destinés en priorité aux personnes âgées. Cette extension a pour vocation de développer le logement intergénérationnel et de rééquilibrer la typologie des logements proposés aux personnes âgées conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Enfin l'opération projetée s'inscrit plus largement dans la démarche de densification des pôles de proximité afin de limiter l'étalement urbain et de consolider leur dynamisme et leur attractivité.

Dans ce cadre la Commune a la volonté d'acquiescer les parcelles qui serviront d'assistée au front bâti et à l'extension du bâtiment Maurice RAVEL.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la requalification du bâti existant et de la réalisation de logements, notamment de logements sociaux. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFC.

Convention Projet EPFC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisitions, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entières dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre :

- ♦ du front bâti rue de l'hôtel de ville et rue des écoles ;
- ♦ de l'extension des logements rue Maurice Ravel.

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent au secteur « Cœur de Ville » repris en annexe n°1.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPFC se situe en phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Ces périmètres pourront être modifiés par avenant suite à l'étude de conception urbaine actuellement conduite par la commune sur ce secteur.

Il est précisé que l'EPFC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des parties

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPFC sont obligés à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ainsi un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

3.2. Les engagements de la Commune

La Commune en alliant au présent dispositif s'engage à :

- ♦ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues pour l'opération « cœur de ville » (annexe n°2) ;

Convention Projet EPFC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune à sa demande dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

ARTICLE 5. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Cœur de Ville » inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention ou à sa proximité.

L'EPF PC négociera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet, sur les conditions techniques et financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Commune demandera au Conseil communautaire de Grand Poitiers de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.2153 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2017/2014 : études de conception urbaines et de montage d'opération ;
 - 2015-2017 : consultation et choix de l'opérateur immobilier ;
 - 2017/2018 : début des travaux
- demander à Grand Poitiers de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'unicité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 7, 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 ;
- faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut en demander sa résiliation.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213-11 du code de l'urbanisme et L.12-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (attribution du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la annulation des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul de prix de revente du bien.

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur ces périmètres ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Commune ou à l'un des opérateurs(s) désigné(s) ;

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre en foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachète ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des vendeurs.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- > des dispositions de l'article 3.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les modalités de cession des biens intègrent la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur le base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette dernière garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

- ♦ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ♦ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentés ci-après.

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Commune :

- ♦ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres d'intervention ;
- ♦ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur inscription dans de bonnes conditions ;
- ♦ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maître de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

5.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'expropriation par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Si la Commune décide d'engager une telle procédure, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue le dossier de déclaration d'utilité publique sur la base des éléments de définition du projet. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête préalable et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des sales pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaires, géomètre, avoué,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
 - les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
 - les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - le solde du compte de gestion⁽¹⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1 % des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC en zone U.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve (quels que soient les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage). Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 9. — LE PAYEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'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 communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune retenue sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BDE 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 acquéreur 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 3.2.

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 PC.

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

ARTICLE 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une départment de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention : évaluer l'état d'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables de contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuivra dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, de projet, d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 15.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera usé également par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il vérifiera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération, sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700.000 € HT).

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

En l'absence d'acquisition par l'EPFF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de rucher les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions prévues à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ~~POITIERS~~ le 16 JAN. 2014..... en 3 exemplaires originaux

La commune
de Buxerolles
représentée par son Maire,

Jean-Louis CIARDONNEAU

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

PHILIPPE GÉRALD



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON, n° 2013/57 en date du 10 décembre 2013

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPFF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPFF PC récupérera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPFF PC la totalité de la contribution de l'EPFF PC aux études.

12.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point départ et la réalisation de la première acquisition par l'EPFF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commune publique de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2013-34 du 1^{er} octobre 2013.

L'EPFF PC récupérera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisées avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ♦ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF PC ;
- ♦ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ♦ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

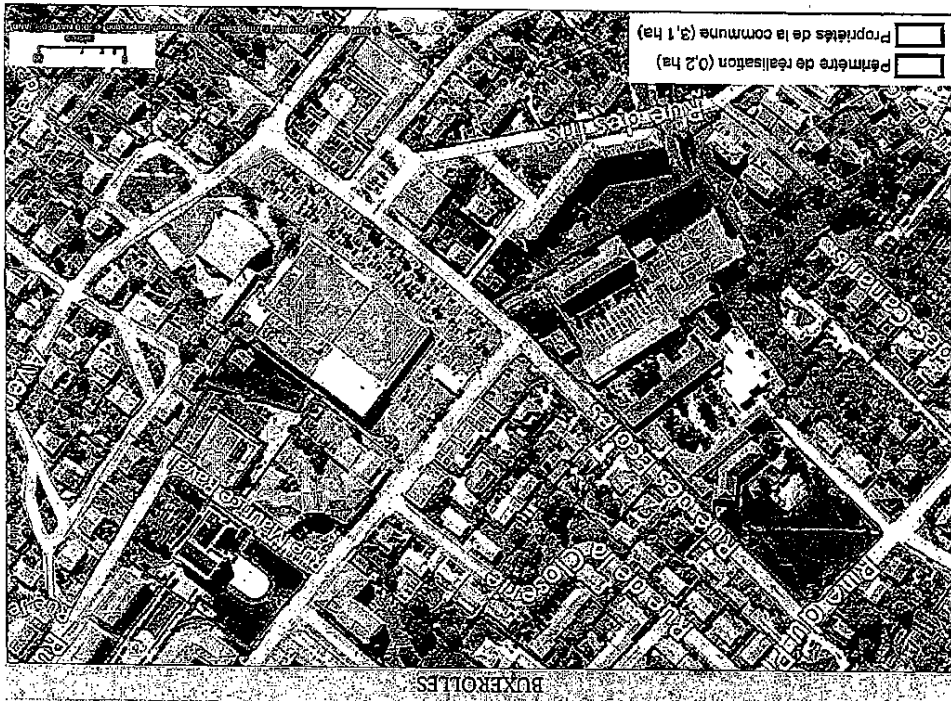
La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèrent nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPFF PC.

ARTICLE 15. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Convention Projet EPFF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014



Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP 86-13-024
Janvier 2014

**Convention projet
Commune de Buxerolles**

Annexe n°1

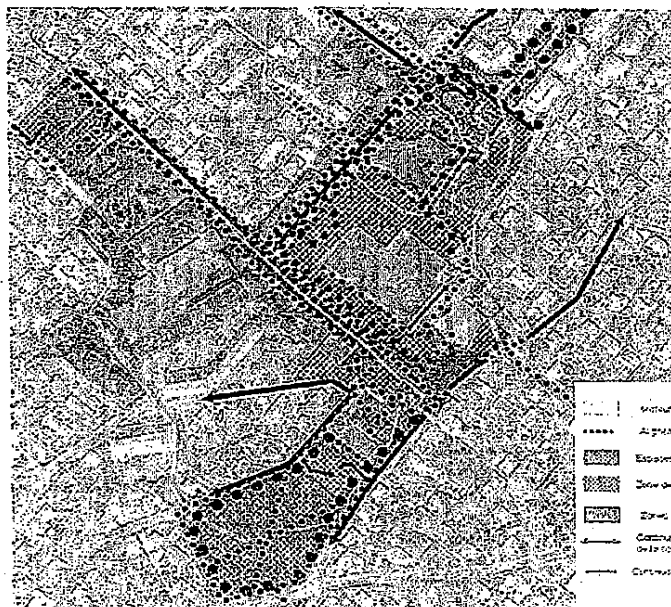




Annexe n°2

Convention projet Commune de Buxerolles

Pôle du Cœur de Ville



- | | |
|--|--|
| Secteur délimitable | Voies classées en zone 30 |
| Alignement obligatoire | Tronçon classé en zone de stationnement |
| Espaces verts aménagés et plantés | Cheminement piéton |
| Zone de stationnement planifiée et aménagée | Stationnement d'alignement classé en zone 30 |
| Zone d'implantation des équipements publics | |
| Contour des voiries et équipements publics de la commune | |
| Contour des voiries à l'échelle du cœur de ville | |

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP -86 -13 - 024
Janvier 2014

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-028

CA 2017-49 Avenant n°1 à la convention n° CCA
17-16-007 relative au développement de l'offre de
logements et de projets mixtes en densification urbaine
entre la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017- 49

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-16-007 relative au développement de l'offre de logements et de projets mixtes en densification urbaine entre la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'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° CCA 17-16-007, signée le 16 avril 2016 entre la Ville d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention n° CCA 17-16-007 entre la Ville d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

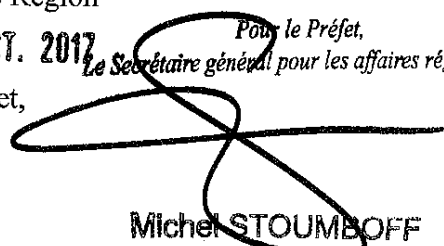
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 17-16-007 relative au développement de l'offre de logements et de projets mixtes en densification urbaine entre la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-16-007 entre la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 25 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet de logements / mixte

-Signature initiale : 25 avril 2016

-Durée : 25 avril 2019

-Montant maximal : 200 000,00 €

L'EPF et la Commune d'Aytré ont signé le 25 avril 2016 une convention relative à la densification du centre-ville. A ce titre, la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF ont défini un périmètre d'étude (cf. périmètre de convention), englobant toute la zone agglomérée de la Commune. Cette démarche était prospective et l'EPF n'avait pas vocation à intervenir en acquisition foncière sur la convention initiale. Cette convention a conduit la Commune à identifier plusieurs emprises pertinentes susceptibles de faire l'objet d'une intervention foncière de l'EPF pour favoriser le développement de nouveaux projets d'habitat.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, pour les besoins duquel un diagnostic de gisement foncier a été mené. Le but étant de cibler les meilleurs fonciers à mobiliser pour le développement de projets mixtes comprenant une part de logements sociaux et abordables en centre-ville, et de définir des règles d'urbanisme favorisant la densité et la qualité urbaine des projets futurs.

La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 83 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 et a aujourd'hui un taux de 17,52% de LLS.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements et de densification urbaine, la Commune d'Aytré a désigné cinq ilots mutables à densifier. Les ilots font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation en cours de réalisation dans le cadre du PLUi. Dans la perspective de leur maîtrise foncière, il est nécessaire d'augmenter l'enveloppe financière maximale de la convention à deux millions d'euros.

Le présent avenant vise la modification du périmètre de convention par la définition de nouveaux périmètres sur lesquels une action foncière est envisagée (article 2.3). Pour permettre l'intervention de l'EPF sur ces fonciers, il est également nécessaire d'augmenter l'engagement financier maximal de la convention, en modifiant l'article 3.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : ajout de périmètres et augmentation de l'engagement financier maximal.

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : Ajout de 5 périmètres de réalisation.



AVENANT N°1 A LA
CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA-17-16-007
RELATIVE AU DEVELOPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET DE
PROJETS MIXTES EN DENSIFICATION URBAINE

ENTRE

LA COMMUNE D'AYTRÉ

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Aytré, dont le siège est situé Mairie d'Aytré, 17442 Aytré, représentée par son maire, Monsieur Alain TULLIERE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
 Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE – représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « CdA » ;

et

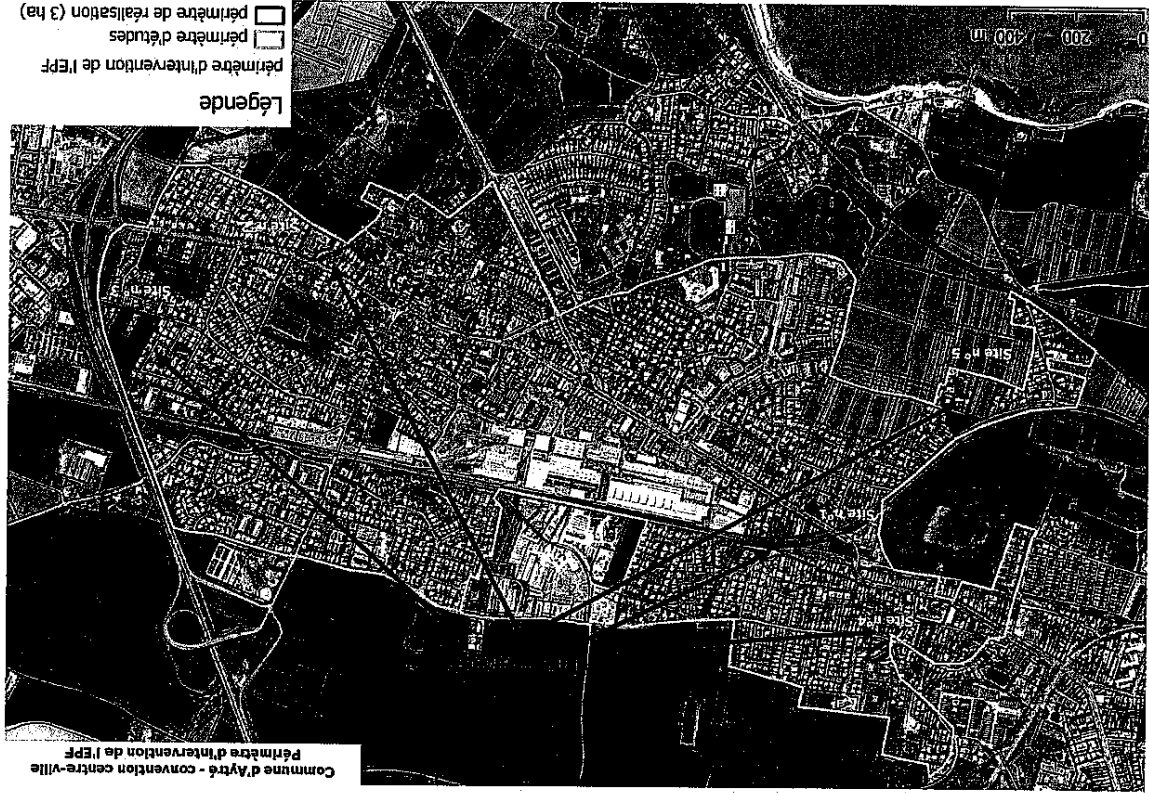
d'une part,

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA 2017- en date du 26 septembre 2017.

Ci-après dénommé « EPF » ; Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part,

NOUVEAU PERIMETRE DE CONVENTION



Commuune d'Aytré - convention centre-ville
 Périmètre d'intervention de l'EPF

Légende

- périmètre de réalisation (3 ha)
- périmètre d'études
- périmètre d'intervention de l'EPF

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

L'EPF et la Commune d'Aytré ont signé le 25 avril 2016 une convention relative à la densification du centre-ville. A ce titre, la Commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle et l'EPF ont défini un périmètre d'étude (cf. périmètre de convention), englobant toute la zone agglomérée de la Commune. Cette démarche était prospective et l'EPF n'avait pas vocation à intervenir en acquisition foncière sur la convention initiale. Cette dernière a conduit la Commune à identifier plusieurs emprises pertinentes susceptibles de faire l'objet d'une intervention foncière de l'EPF pour favoriser le développement de nouveaux projets d'habitat.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, pour les besoins duquel un diagnostic de gisement foncier a été mené. Le but étant de cibler les meilleurs fonciers à mobiliser pour le développement de projets mixtes comprenant une part de logements sociaux et abordables en centre-ville, et de définir des règles d'urbanisme favorisant la densité et la qualité urbaine des projets futurs.

La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 83 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 et a aujourd'hui un taux de 17,52% de LLS.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements et de densification urbaine, la Commune d'Aytré a désigné cinq îlots mutables à densifier. Les îlots font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation en cours de réalisation dans le cadre du PLUi. Dans la perspective de leur maîtrise foncière, il est nécessaire d'augmenter l'enveloppe financière maximale de la convention à deux millions d'euros.

Le présent avenant vise la modification du périmètre de convention par la définition de nouveaux périmètres sur lesquels une action foncière est envisagée (article 2.3). Pour permettre l'intervention de l'EPF sur ces fonciers, il est également nécessaire d'augmenter l'engagement financier maximal de la convention, en modifiant l'article 3.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les périmètres d'intervention de l'EPF. L'article 2.3 - PERIMETRE DE REALISATION est modifié comme suit :

1. Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond à cinq sites identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi (en rouge sur la carte en annexe).

Site n° 1 :

Il s'agit d'un foncier densifiable situé Avenue du Commandant Lysiack et cadastré AB n° 563, 562, 574, 575, 188, 189, 190, 191, 654, 658 d'une surface de 4 977 m², en continuité de l'Avenue Roger Salengro, principal axe structurant de la Commune d'Aytré. Cette emprise est

composée d'un îlot situé au nord de l'avenue contenant du bâti à restructurer et à densifier. Ce foncier possède une capacité à accueillir 35 à 40 logements collectifs et individuels.

Site n° 2 :

Il s'agit d'une emprise bâtie à vocation économique mutable à court terme, située Avenue Edmond Grasset et Chemin de Ronflac, cadastrée AI n° 212 d'une surface de 8 534 m². Ce foncier pourrait faire l'objet d'un programme de 35 à 40 logements en collectif (R+1 + attique) et individuel en maisons groupées sur la partie sud.

Site n° 3 :

Il s'agit d'une vaste parcelle non bâtie d'une surface de 15 016 m² et cadastrée AV n° 70, 71, 75, 76 située à proximité de la rocade N137. Il est à noter qu'une maison d'habitation est présente en front de la Rue Evariste Poitevin (au sud). Ce foncier pourrait faire l'objet d'un potentiel de 30 à 35 logements collectifs en R+1.

Site n° 4

Il s'agit de parcelles densifiables (fond de jardin assez vastes) situés à proximité du carrefour entre la Rue des salines et la Rue de la Petite courbe, d'une surface de 2 373 m² et cadastré AB n° 75 et 76. Un potentiel de 10 à 12 logements a été défini sur ce site. Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé destiné à créer des logements sociaux.

Site n° 5 :

Il s'agit d'une dent creuse située Rue de l'Yser, d'une surface de 8 016 m² et cadastrée BE n° 17 et 18. Ce site pourrait accueillir jusqu'à 15 logements, plutôt individuels.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour modifier l'enveloppe financière de la convention. L'article 3 « engagement financier global au titre de la convention » est ainsi modifié :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Aytré
Représentée par son Maire

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Alain TULLIERE

Philippe GRALL

Communauté d'Agglomération
De La Rochelle représentée par
Son président

Jean-François FONTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert
BLAISON n° 2017/ en date du

Annexe n°1 : Convention n°17-16-007 signée

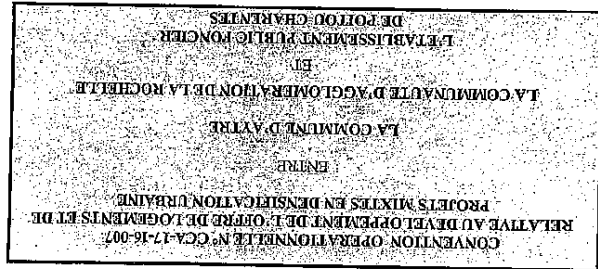
La commune d'Aytré fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière écrite sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambieux et de l'optimisation de l'espace. Elle déclare les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF mais que définis dans le Règlement (Financier) d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune d'Aytré :

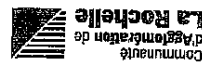
Située dans le département de Charente-Maritime, Aytré est une commune qui comptait 9111 habitants au 1^{er} janvier 2015. La croissance démographique est assez soutenue ces dernières années sur la commune (+1,66% en 2012). A titre de comparaison, la croissance démographique de La Rochelle était de 0,65% sur la même période. Cette caractéristique résidentielle de la commune est à la fois portée par un solide migratoire excédentaire et par un solde naturel positif. La commune profite en effet de sa proximité géographique immédiate avec la ville de La Rochelle et de sa desserte routière optimale par la RN137 pour attirer un certain nombre de nouveaux habitants ces dernières années. On observe une hausse de la population des moins de 60 ans célibataires et une baisse de la population déclinant entre en coupe entre 2007 et 2012 dans la commune. Cette dynamique démographique traduit la volonté des ménages avec enfants de s'éloigner un peu plus des centres d'agglomération pour trouver des logements plus spacieux et meilleur marché. Il semble que la part des ménages restants soit en hausse dans la commune.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie touchant aux services de ces objectifs. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-ville, la commune a engagé ces dernières années un programme de rénovation urbaine à proximité de celui-ci. Désirant poursuivre cette dynamique engagée dans le centre-ville et soutenir diversifier son offre de logements pour se rapprocher des objectifs de 33% de logements sociaux fixés par son PLH, la commune sollicite de La Rochelle la possibilité de nouveaux espaces disponibles. De plus, cette commune située à proximité immédiate de La Rochelle connaît un contexte démographique positif, qui produit des



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



La Commune d'Aytré, dont le siège est situé Mairie d'Aytré, 17442 Aytré, représentée par son maire, Monsieur Alain TULLIERE, son Président, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 17/04/2016

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE-B - représentée par Monsieur Jean François FONTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21/03/2016

Ci-après dénommée « la collectivité » ;
Monsieur Alain TULLIERE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21/03/2016
La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à 107 Boulevard du Grand Cerf CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représentée par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté municipal en date du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°2016-06 en date du 15 mars 2016,
Ci-après dénommée « EPF » ;

l'autre part

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 2. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 2. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 3. - LES ETUDES PRELIMINAIRES A L'OPERATION

ARTICLE 3. - LES ETUDES PRELIMINAIRES A L'OPERATION

Les études préliminaires à l'opération sont réalisées par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Les études préliminaires à l'opération sont réalisées par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 4. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 4. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 5. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 5. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 6. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 6. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 7. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 7. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 8. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 8. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 9. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 9. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 10. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 10. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 11. - LE DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 11. - LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

Le droit de préemption est exercé par la commune ou par la commune et la communauté d'agglomération pour la réalisation de projets mixtes en densification urbaine et de projets mixtes en densification urbaine.

ARTICLE 8. - LA COUSITION FONCIERE

Contrairement à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF ne pourra pas procéder 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.

- Un plan de composition du site
- Un pré-croquis à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des travaux
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables

Elle doit permettre de déterminer :

Une fois que l'acte de cession est intervenu, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de terrain à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une convention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions énoncées dans la présente convention, et notamment qu'en application des dispositions figurant dans le Code Civil et de la Loi n° 101 du 1er août 1963 relative au statut des communes nouvelles, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à celui des biens à acquiescer.

Le Collectif s'engage à mettre en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

Le Collectif s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF pourra réaliser tous diagnostics sur le bien, y compris destinés, en vue de sa démolition.

L'EPF informera la collectivité en cas d'intervention ou de délégation de gestion sur le bien.

L'EPF assume l'ensemble des responsabilités du propriétaire, à savoir notamment :

- Travaux de responsabilité civile
- Assurance en responsabilité civile
- Travaux du propriétaire au titre de l'article 686 du code civil

La collectivité informe l'EPF en cas de dégradation ou d'intervention sur le bien.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

ARTICLE 9. - LES MOBILITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à démander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engage une acquisition des parcelles foncières nécessaires à la réalisation du projet arté par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité d'acquisition, soit par sous-traitance.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire dans le cadre de la présente convention.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision inscrite au droit de préemption, décision de délimitation de l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projet sur les secteurs d'intervention.

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 ou vocation à être mis à disposition de la collectivité, pour toute acquisition, seront portés à la disposition de la collectivité.

L'EPF n'assume pas les obligations réglementaires, dans le cadre de la présente convention.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

L'EPF s'engage à mener en œuvre la présente convention pour la réalisation de l'opération de réalisation des biens à acquiescer, sous réserve que les conditions de réalisation de l'opération soient satisfaites.

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 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 REVENUE

12.1 - Conditions juridiques de la revenue

La Collectivité réalisatrice ou fera réaliser par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les limites acquies par l'EPF. Ce transfert s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, sans l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirent les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

Le requérant perdant les immobilisations dans l'état où il se trouvent sans de l'entrée en jouissance. Il pourra supporter des charges et des dépenses accessoires à cette vente selon les modalités prévues par l'EPF.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en définitif, 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 conformément par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des parties ;
- 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'ordon de l'EPF continue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix foncières des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente de référence doit être :

- 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 Communauté ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PM 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA-2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici résumées :

En dehors de tout dispositif de majoration foncière ou de cotrangement d'études et de travaux, le prix de cession des biens élabore sur la base du calcul du prix de revient et de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- 1. Le prix annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :
- 2. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
- 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 cette commune de plus de 3500 habitants et tout EPF, 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 cette commune ou des EPCI sur des projets de réaménagement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...)

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PM 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA-2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici résumées :

- 1. Le prix annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :
- 2. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
- 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 cette commune de plus de 3500 habitants et tout EPF, 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 cette commune ou des EPCI sur des projets de réaménagement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...)

Si les engagements à tout pas été respectés, la collectivité est immédiatement dévolue du rattachement des dépenses et cotrangement d'études et de travaux dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En tous cas, elle est immédiatement redévoable du paiement de la différence (sans tenir compte du montant des cotrangement d'études et de travaux dont elle a bénéficié de la part de l'EPF).

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépenses supportée (en pourcentage du prix de revient) :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Dans le cas de la présente convention, les modalités de calcul applicables sont celles définies au point 3.

CHAPITRE 4 - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSON

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera contre 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'annulation 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 rachat des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redévoables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 12.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte de l'Etat Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0090 0010 0320 177 - BIC : TRUPRFR1 ouvert au nom de l'EPF de Poitiers (Charentes).

Le prix d'acquisition du bien, malgré des réserves antérieures (qualité, géologie, arçonnage, ...), et en cas échéant, des frais de libération ;

• dans certains cas particuliers, les frais financiers correspondants à des emprunts spécifiques adossés au projet ;

• les frais de production et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

• le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;

• les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF ;

• le montant des travaux effectués de garanties, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur ;

• de remise en état des biens pour leur usage futur ;

• de la solde du compte de gestion de l'EPF du bien objet de la revenue

• Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

• Impôts et taxes

• assurances ;

• le montant de l'actualisation cumulée des dépenses d'action foncière

• 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.

Les frais financiers de gestion venant à l'assiette des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve doivent être imputés sur les imputations et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus préalablement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondrait au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix d'acquisition sera alors basé sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts communs ainsi que les éléments de dépenses ou de recettes dont on pourra établir un compte prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'imputation des comptes concernants cette cession sera éventuellement établie dans l'acte de vente.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande antérieure de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence de documentation par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquies par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. - CONTINUITE

À l'occasion de toute constatation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

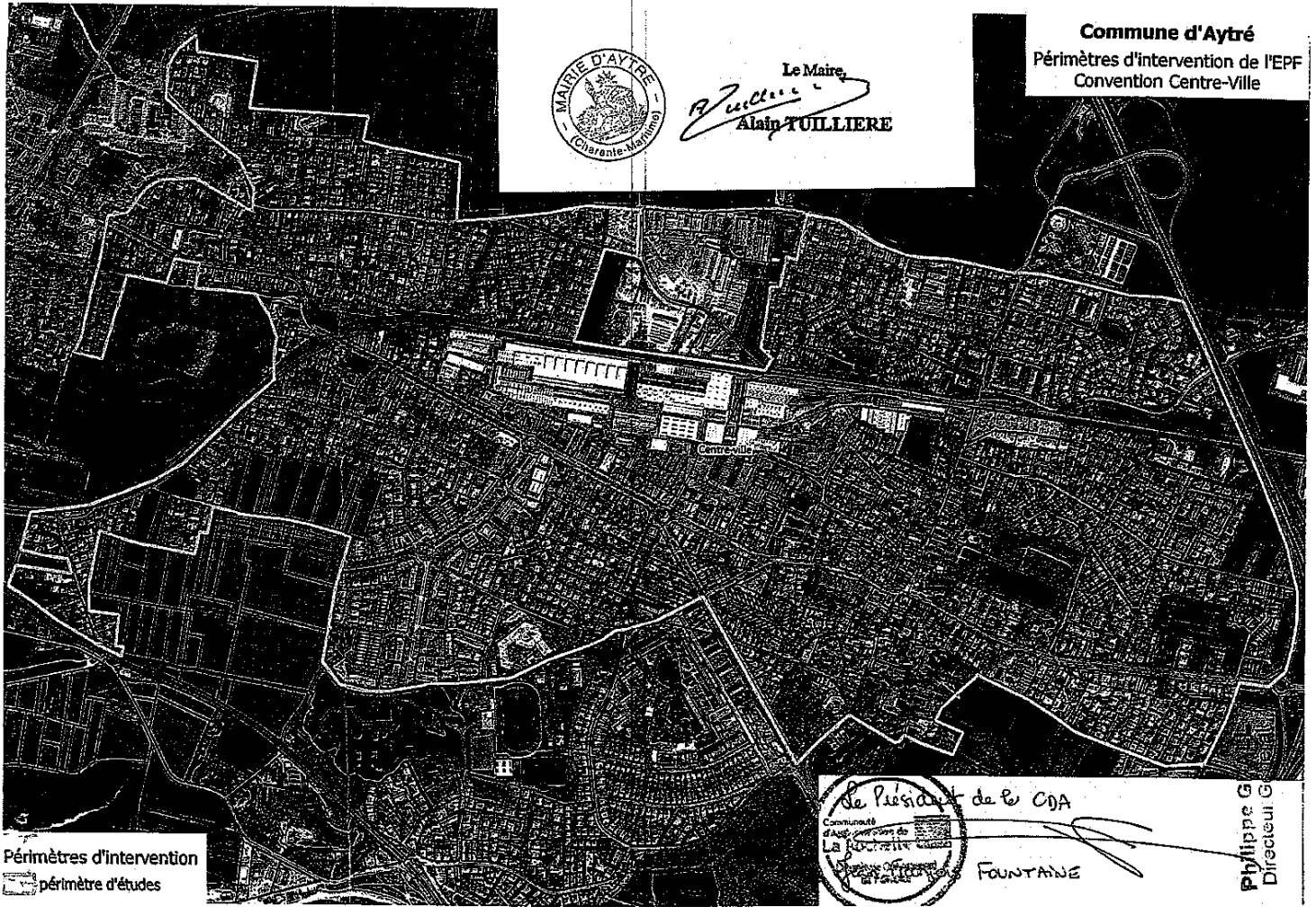
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Aytré, le 25.04.2017, en 4 exemplaires originaux

La Commune d' Aytré, représentée par son Maire, Alain TULLIERE

L'établissement Public Foncier de Poitiers-Charentes, représenté par son Directeur Général, Philippe GRAVAL

Le Communauté d'agglomération de La Rochelle, représentée par son Président, Jean-François FOUNTAINE



Périmètres d'intervention
 Périmètre d'études

Le Président de la CDA
 Communauté d'Agglomération de La Rochelle
 Philippe G. FOUNTAINE
 Directeur



Commune d'Aytré
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 Convention Centre-Ville

Le Maire
 Alain TOILLIERE
 MAIRIE D'AYTRÉ - Charente-Maritime

Le Président de la CDA
 Communauté d'Agglomération de La Rochelle
 Philippe G. FOUNTAINE
 Directeur

Périmètres d'intervention
 Périmètre d'études

18
 15/01/17

Communauté d'Agglomération de La Rochelle - CCA 17-16-007

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Avis préalable Revendeur du Contrôleur Général Économique et Financier, Robert BLAISON n° 2016/11 en date du 15 mars 2016

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-029

CA 2017-50 Convention d'action foncière pour une opération de logements en densification sur le secteur de l'Enclouse entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPF de Nouvelle Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017- 50

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour une opération de logements en densification sur le secteur de l'Enclouse entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPF de Nouvelle Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

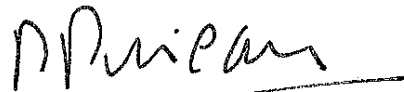
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPF de Nouvelle Aquitaine;

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention;

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



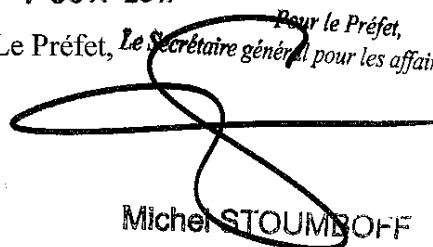
Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet, *Pour le Préfet,*
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour une opération de logements en densification sur le secteur de l'Enclouse entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPF de Nouvelle Aquitaine (17)

Description de la convention :

-Objet : Logement

La Commune de Bourgneuf compte 1 128 habitants en 2014, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Commune périurbaine de cette agglomération, sa population a quasiment été multipliée par 4 entre 1962 et 2011. La période récente marque un développement plus mesuré.

Forte de ce développement, la structure de la population est caractérisée par la surreprésentation des ménages entre 45 et 64 ans, preuve de l'arrivée de ménages actifs depuis la fin des années 70 et leur maintien sur place. Bourgneuf est fortement polarisée par La Rochelle et ses communes limitrophes, cette évolution s'amplifiant depuis l'entrée dans la CDA, le premier janvier 2014. En effet, 88% des actifs de la commune travaillent sur une autre commune que Bourgneuf.

Avec une taille de ménages de 2,5, Bourgneuf accueille encore aujourd'hui des familles en recherche de logements individuels en accession. La prédominance des maisons de grandes tailles et la courbe de croissance des résidences principales montrent cette dynamique de construction avec une croissance de 400% en 43 ans.

La Commune de Bourgneuf et la Communauté d'agglomération de La Rochelle ont identifié un secteur à enjeux situé « secteur de l'Enclouse », situé en zone AU du PLU qui pourrait accueillir un projet d'environ 60 logements. Ce projet répond aux critères des projets urbains susvisés.

La présente convention a donc vocation à mettre en place une veille foncière sur ce secteur afin de contribuer à la régulation des prix du foncier et ainsi limiter la spéculation foncière et la flambée des prix des terrains à bâtir. Sur ce secteur, l'EPF n'envisage donc pas une démarche active de négociation foncière. Le foncier en question situé au nord de la Commune au lieu-dit « l'Enclouse » et cadastré ZB n° 640 s'étend sur une surface de 3 hectares.

-Montant : 1 350 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

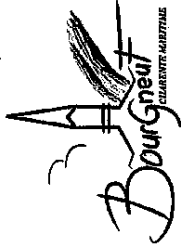
Périmètre d'études : sans objet.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur les cartes.

Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte, lieu-dit « l'Enclouse » ;

Projet : Le projet porte sur la veille foncière d'une emprise cadastrée ZB n° 640, d'une surface de trois hectares, située au lieu-dit « l'Enclouse », au nord de la Commune. Une opération d'environ 60 logements pourrait être réalisé sur ce foncier ouvert à l'urbanisation (zone AU du PLU) par un opérateur privé. La CdA sollicite l'EPF pour une mission de veille foncière sur ce terrain dans une démarche de régulation des prix afin de limiter la spéculation et participer à la maîtrise de la flambée des prix des terrains à bâtir.

Périmètre de réalisation : sans objet.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-17-...
D'ACTION FONCIERE POUR UNE OPERATION DE LOGEMENTS EN
DENSIFICATION SUR LE SECTEUR
DE L'ENCLOUSE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE BOURGNEUF

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE – représentée par Monsieur Jean-François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du. Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

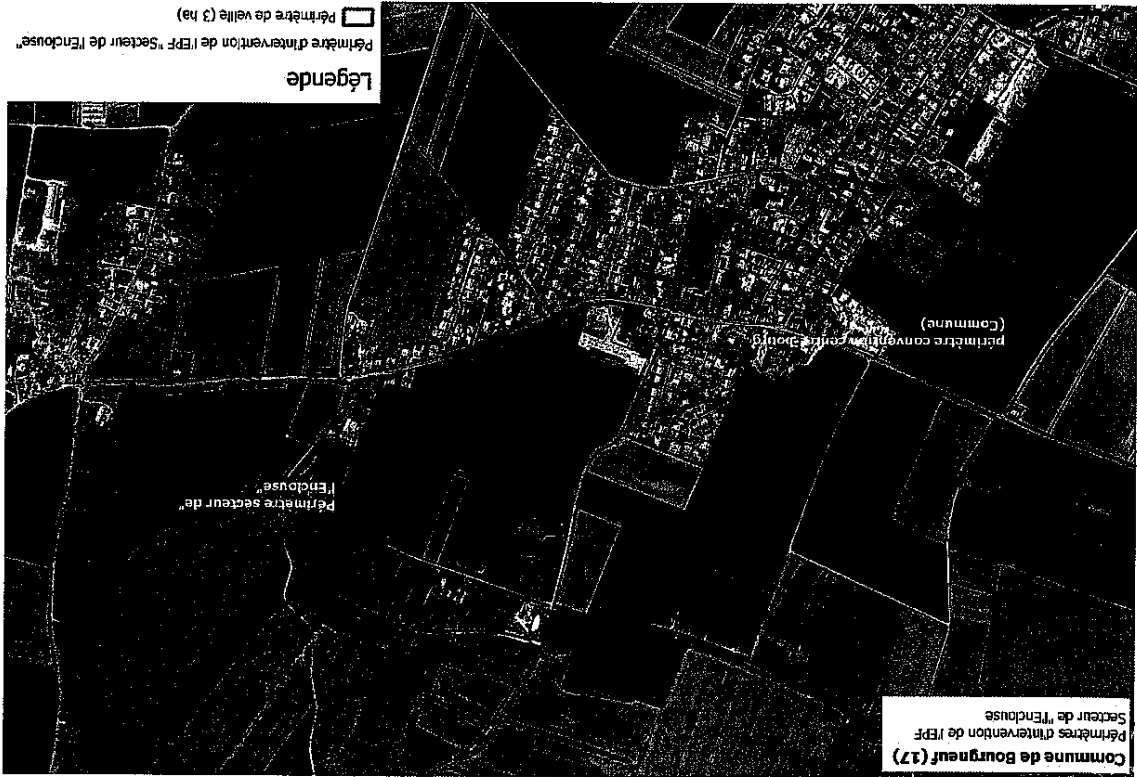
La **Commune de BOURGNEUF**, dont le siège est situé, Rue de la Commanderie – 17220 Bourgneuf – représentée par son maire, Monsieur Paul-Roland VINCENT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du. Ci-après dénommée « la Commune »

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-28 du 30 mai 2017, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une part,

d'autre part,



Le Projet :

La Commune de Bourgneuf et la Communauté d'agglomération de La Rochelle ont identifié un secteur à enjeux situé « secteur de l'Enclouse », situé en zone AU du PLU qui pourrait accueillir un projet d'environ 60 logements Ce projet répond aux critères des projets urbains susvisés.

La présente convention a donc vocation à mettre en place une veille foncière sur ce secteur afin de contribuer à la régulation des prix du foncier et ainsi limiter la spéculation foncière et la flambée des prix des terrains à bâtir. Sur ce secteur, l'EPF n'envisage donc pas une démarche active de négociation foncière. Le foncier en question situé au nord de la Commune au lieu-dit « l'Enclouse » et cadastré ZB n° 640 s'étend sur une surface de 3 hectares.

La Commune de Bourgneuf

La Commune de Bourgneuf compte 1 128 habitants en 2014, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Commune périurbaine de cette agglomération, sa population a quasiment été multipliée par 4 entre 1962 et 2011. Sa croissance a été particulièrement forte entre 1975 et 1982 puisque sa population a doublé sur cette période. La période récente marque un développement plus mesuré.

Forte de ce développement, la structure de la population est caractérisée par la surreprésentation des ménages entre 45 et 64 ans, preuve de l'arrivée de ménages actifs depuis la fin des années 70 et leur maintien sur place. Bourgneuf est fortement polarisée par La Rochelle et ses communes limitrophes, cette évolution s'amplifiant depuis l'entrée dans la CDA, le premier janvier 2014. En effet, 88% des actifs de la commune travaillent sur une autre commune que Bourgneuf.

Avec une taille de ménages de 2,5, Bourgneuf accueille encore aujourd'hui des familles en recherche de logements individuels en accession. La prédominance des maisons de grandes tailles et la courbe de croissance des résidences principales montrent cette dynamique de construction avec une croissance de 400% en 43 ans.

Par ailleurs, la CDA de La Rochelle a par ailleurs engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'adopter de nouvelles réponses adaptées aux nouvelles problématiques soulevées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHF), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

A ce titre, la Commune de Bourgneuf a réalisé sur la période 2008-2012, 8 logements en moyenne par an, soit un total de 38 logements. Par ailleurs, entre 2012 et 2014, 4 logements sociaux ont été financés dans le cadre de la réalisation de deux lotissements communaux. La Commune s'inscrit dans une démarche de croissance réfléchie et modérée de l'habitat, privilégiant ainsi l'approche qualitative plutôt que quantitative sur son territoire. Une croissance trop importante impliquerait en effet de vraies difficultés pour la Commune à anticiper notamment la création d'équipements publics adaptés (en particulier scolaires). Il faut également souligner le fait que la Commune est de plus en plus concernée par la flambée des prix du marché foncier (des terrains à bâtir se vendent à 200 €/m² et plus).

C'est pour ces raisons que le PLH prévoit sur le territoire communal la réalisation de 15 logements par ans sur la période 2017-2021, à destination des primo-accédants en priorité. Cette disposition implique notamment une part de logements sociaux.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains. Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :

- o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m² de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m² ;

- o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m² de surface de plancher construite ;

- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la Cda de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH.

Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment en imposant, pour certaines communes comme La Rochelle, un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements et en l'encourageant pour d'autres.

L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

C'est dans ce cadre qu'il est apparu nécessaire de définir et de formaliser la notion d'accession abordable à travers deux documents :

1/ Un document de cadrage pour définir le logement abordable dans les opérations privées sur le territoire de la Cda

Un document de cadrage a été élaboré en concertation avec les élus et techniciens de la Cda et de la Ville de La Rochelle, des opérateurs publics et privés du logement et l'EPF intervenant sur le territoire de l'agglomération rochelaise.

Ce document a permis de :

- formaliser une définition locale partagée de l'offre en accession abordable à la propriété à développer dans les programmes neufs ou rendu neuf privés sur le territoire de la Cda dans les prochaines années.
- définir les ménages éligibles, les profils de ménages à cibler, les prix de sortie à viser, les produits à privilégier.

Aussi, la définition d'accession financièrement abordable à la propriété à développer dans les opérations de logements privés sur le territoire de la Cda est proposée de la manière suivante :

Les ménages éligibles :

Seront éligibles les ménages dont les revenus leur permettraient de prétendre à l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour une acquisition dans le neuf et qui acquièrent le logement pour l'occuper en résidence principale.

La grille de plafonds de ressources du PTZ est retenue comme grille d'éligibilité à l'accession abordable sur le territoire de la Cda. Pour autant, les ménages pourront être éligibles à l'accession abordable à la propriété même s'ils ne mobilisent pas le PTZ et même s'ils ont été propriétaires antérieurement (cf. grille des ménages éligibles au regard des plafonds PTZ en 2017).

Au global les logements considérés en accession abordable seront les suivants :

- Les PSLA (Prêt Social Location Accession).
- Les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux, avec des plafonds de ressources et des prix de vente réglementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

Les logements en accession abordable à la propriété dans les programmes privés, respectant les conditions d'éligibilité et les prix de vente plafonnés (cf. document de cadrage en annexe), fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 18 mai 2017 ou les délibérations qui s'y substitueront.

2/ Une convention de moyens et d'objectifs au service du logement abordable

Cette convention « d'objectifs et de moyens », signée par la Cda, les communes ayant imposé un pourcentage obligatoire d'accès abordable sur leur territoire via le PLH, les autres communes souhaitant l'encourager sans le rendre obligatoire et l'Etablissement Public Foncier, doit permettre de formaliser les engagements de chacun dans le soutien au développement de cette offre.

Les signataires de la présente convention entendent contribuer à favoriser la régulation des prix du foncier sur le territoire afin que ces derniers soient compatibles avec le développement de l'accès abordable à la propriété telle que définie dans le document de cadrage.

Il est à noter que les communes n'ayant pas imposé un pourcentage d'accès abordable à la propriété dans le PLH pourront, néanmoins, si elles le souhaitent l'imposer dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration, dans le règlement et les éventuelles OAP spatialisées concernées.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de s'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprunts nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières

- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPFCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans la présente convention ;

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte, lieu-dit « l'Enclouse » ;

Projet : Le projet porte sur la veille foncière d'une emprise cadastrée ZB n° 640, d'une surface de trois hectares, située au lieu-dit « l'Enclouse », au nord de la Commune. Une opération d'environ 60 logements pourrait être réalisé sur ce foncier ouvert à l'urbanisation (zone AU du PLU) par un opérateur privé. La CdA sollicite l'EPF pour une mission de veille foncière sur ce terrain dans une démarche de régulation des prix afin de limiter la spéculation et participer à la maîtrise de la flambée des prix des terrains à bâtir.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la Collectivité, sur préemption de manière amiable. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Aucun périmètre de réalisation n'est inscrit dans la présente convention ;

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la Collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 350 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Collectivité en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la Collectivité vaut cependant, jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président
L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Jean François FOUNTAINE

Philippe GRALL

La commune de Bourgneuf
représentée par son Maire

Paul-Roland VINCENT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON n° 2017/**
en date du +++

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-030

CA 2017-51 Avenant n°1 à la convention n° CP 79-15-035
« opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la
Ville de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017-SA

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Commune de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention opérationnelle n°CP 79-15-035, signée le 20 octobre 2015 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° CP 79-15-035 entre la Commune de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79);

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant;

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant ;

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 4 OCT. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Ville de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 79-15-035 entre la Ville de Niort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 20 octobre 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logements

-Signature initiale : 20 octobre 2015

-Durée : 31 décembre 2017

-Montant maximal : 5 000 000,00 €

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Ville de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPF, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPF avait été sollicité mais que la Ville a souhaité stopper.

Les emprises foncières acquises par l'EPF ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges », signée le 20 octobre 2015, avec pour objectif de les valoriser dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention, le 31 décembre 2017.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a mené une étude de préféabilité afin de renseigner la Collectivité sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention. Cette étude a ainsi permis à la Ville de Niort d'envisager un aménagement de l'ensemble du secteur en trois phases successives.

Les deux premières phases, les plus à l'Ouest, représentent une surface d'environ 8,4 hectares et accueilleraient principalement du logement. Des services de proximité sont éventuellement envisageables, en fonction des besoins. Une large place serait laissée aux espaces verts et paysagés ainsi qu'aux cheminements piétons afin de rendre le secteur attrayant pour de nouveaux habitants.

La troisième phase concerne les terrains situés le long de la rocade mais dont l'accessibilité est aujourd'hui limitée. La vocation de ces espaces, résidentielle ou économique, ne pourra être définie qu'à moyen terme par la Collectivité.

Conformément aux engagements de la convention, la Ville et l'EPF ont donc lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue céder les emprises foncières correspondant à

tranche 1, voire à la tranche 2. Les réponses des opérateurs sont attendus pour la fin du mois d'octobre, objectif étant de pouvoir signer des compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019.

Parallèlement, l'EPF a poursuivi les démarches d'acquisition foncières et devrait acquérir avant fin 2017 le terrain d'environ 3 hectares qui accueillait des matériaux illicites de démolition et constitue une part importante de la tranche 2. D'un point de vue financier, le montant de cette acquisition, 270 000 €, vient s'ajouter aux 2,2 millions d'euros de portage foncier en cours par l'EPF.

Compte tenu des échéances évoquées ci-dessus, la Ville de Niort et l'EPF conviennent de prolonger la durée de la convention. Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019 afin de permettre de mener à terme la cession à opérateurs et d'organiser le rachat par la Ville et/ou la Communauté d'agglomération du Niortais des emprises foncières correspondant à la tranche 3.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification de la durée

-Montant : inchangé

-Durée : 31 décembre 2019

-Périmètres : inchangés



PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes se dénomme désormais Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPF, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPF avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper.

Les emprises foncières acquises par l'EPF ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges », signée le 20 octobre 2015, avec pour objectif de les valoriser dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention, le 31 décembre 2017.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a mené une étude de préaisabilité afin de renseigner la Collectivité sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention. Cette étude a ainsi permis à la Commune de Niort d'envisager un aménagement de l'ensemble du secteur en trois phases successives.

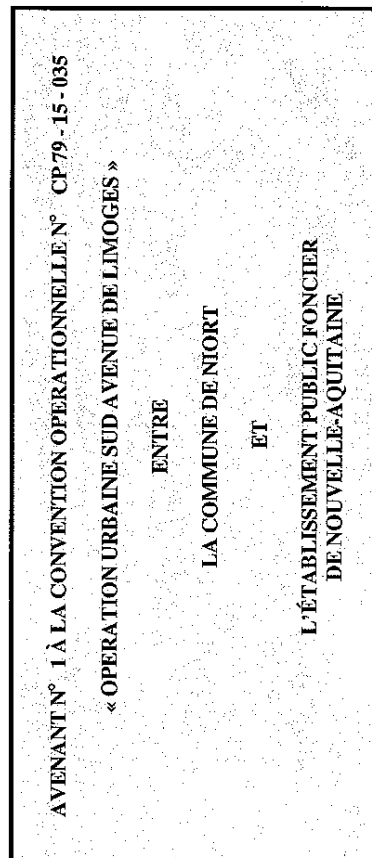
Les deux premières phases, les plus à l'Ouest, représentent une surface d'environ 8,4 hectares et accueilleraient principalement du logement. Des services de proximité sont évenuellement envisageables, en fonction des besoins. Une large place serait laissée aux espaces verts et paysagés ainsi qu'aux cheminements piétons afin de rendre le secteur attrayant pour de nouveaux habitants.

La troisième phase concerne les terrains situés le long de la rocade mais dont l'accessibilité est aujourd'hui limitée. La vocation de ces espaces ne pourra être définie qu'à moyen terme par la Collectivité.

Conformément aux engagements de la convention, la Commune et l'EPF ont donc lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue de céder les emprises foncières correspondant à la tranche 1, voire à la tranche 2. Les réponses des opérateurs sont attendues pour la fin du mois d'octobre, l'objectif étant de pouvoir signer des compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019.

Parallèlement, l'EPF a poursuivi les démarches d'acquisition foncières et devrait acquérir avant fin 2017 le terrain d'environ 3 hectares qui accueillait des matériaux illicites de démolition et constitue une part importante de la tranche 2. D'un point de vue financier, le montant de cette acquisition, 270 000 €, vient s'ajouter aux 2,2 millions d'euros de portage foncier en cours par l'EPF.

Compte tenu des échéances évoquées ci-dessus, la Commune de Niort et l'EPF conviennent de prolonger la durée de la convention. Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019 afin de permettre de mener à terme la cession à opérateurs et d'organiser le rachat par la Commune et/ou la Communauté d'Agglomération du Niortais des emprises foncières correspondant à la tranche 3.



ENTRE

La **Commune de Niort**, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALLOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°2017-482 en date du 9 octobre 2017.

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2017-26 septembre 2017,

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 4.1 – DUREE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux.

La Commune de Niort
Représentée par son Maire
L'Établissement public foncier
représenté par son Directeur général,

Jérôme BALOGÉ

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2017/ en date du 2017.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 79 - 15 - 035

Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique de la zone d'étude, l'aire a également gagné 12 000 emplois. 2009, l'aire ayant gagné 10 % de population entre 1999 et 2009, soit près de 14 000 habitants. Sur cette zone, les zones d'activités économiques ont été créées en 2009, afin de répondre aux besoins des entreprises et de favoriser le développement économique de la zone. La commune de Niort, l'un des principaux opérateurs du PADD, a obtenu en novembre 2014 le projet de PLU avec en Conseil municipal du 18 mai 2015, constaté à l'issue de la consultation des habitants et des associations, la mise à jour de la PLU, en prenant en compte les besoins des habitants dans le respect des principes de la mixité sociale, de la mixité fonctionnelle et urbaine, et en assurant le lien social. Afin d'atteindre cet objectif, le PLU, en concertation avec le Pelt et le SCOT de la CAV, vise sur la production d'environ 500 logements par an à horizon 2025. L'objectif permettrait d'environ 62 000 habitants à horizon 2025. L'adoption de cet objectif passe par une diversification de l'offre en logements, et par le maintien de l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages avec enfants.

Le PADD entend créer les conditions du maintien de la croissance démographique de la commune, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants dans le respect des principes de la mixité sociale, de la mixité fonctionnelle et urbaine, et en assurant le lien social. Afin d'atteindre cet objectif, le PLU, en concertation avec le Pelt et le SCOT de la CAV, vise sur la production d'environ 500 logements par an à horizon 2025. L'objectif permettrait d'environ 62 000 habitants à horizon 2025. L'adoption de cet objectif passe par une diversification de l'offre en logements, et par le maintien de l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages avec enfants.

Le projet de la Vallée Cuyot a été adopté par le Conseil municipal le 14 novembre 2014. Le 29 avril 2014, le Conseil municipal, nouvellement élu, a souhaité suspendre la mise en œuvre du projet de la Vallée Cuyot afin de disposer du temps nécessaire pour adopter une position sur cette opération. Les réflexions engagées par la Commune ont abouti à une orientation conduisant à scinder en deux entités l'intervention de ce secteur qui a été transmise dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé lors du Conseil municipal du 14 novembre 2014. En cohérence avec le PADD et afin de mettre en œuvre ces orientations, le Conseil municipal a alors décidé lors de sa séance du 10 avril 2015 de mettre fin à la procédure de création de la ZAC « Vallée Cuyot », devenue sans objet.

Il en résulte une décomposition en deux secteurs :



ENTRÉE
La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Barad - CS 58755 - 79027 Niort centre, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dament habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2015-298 en date du 12 octobre 2015.
Cesprez dénommé « la Commune » ou « la Collectivité »
d'une part, et
L'établissement public foncier de Niort-Civray, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 80111 Fontaine Cedex, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté préfectoral du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-67 du 16 juin 2015.
d'autre part.

La ville de Niort accueille, selon le recensement complémentaire de 2012, 99 934 habitants, au sein d'une commune de 117 000 habitants et 45 communes. La population de la ville de Niort a connu une légère baisse, depuis le recensement de 2007 qui comptabilisait 60 856 habitants.
Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2010, comptait 151 250 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil socio-démographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAU.

subis lors du portage et des études. L'EPF et ceux de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de financement de la convention. L'engagement financier maximal de l'EPF est de cinq millions d'euros hors taxes (5 000 000 € HT).

Le montant de dépenses engagées par l'EPF sur le secteur Sud de l'avenue de Limoges et rattachées à la présente convention s'élève à environ 1,1 millions d'euros.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre. Il est convenu que la collectivité de cession sera tenue, sur les terrains livrés, pour engager une dynamique et cibler une cession finale du foncier acquis avant l'échéance de la présente convention, soit avant fin 2017.

Site : Terrains d'une surface d'une douzaine d'hectares essentiellement situés au Sud de l'avenue de Limoges, en matière propriété de l'EPF au titre de la précédente convention « Vallée Cuyrot » du 2 mars 2012. L'opération globale, faire l'objet d'une acquisition.

2.2. Un régime de réhabilitation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée. Le périmètre correspond à la zone en rouge sur le plan en annexe.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre. Une opération de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions réalisées et pour préserver le projet sur ces biens.

Après avoir la possibilité de réaliser des opérations de développement économique et social, la collectivité pourra être amenée à réaliser des opérations de réhabilitation. L'opération globale, faire l'objet d'une acquisition.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention. Le présent exposé a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

ARTICLE 6. - LES MODALITES D'ACQUISITION

La Collectivité s'engage à mettre en oeuvre les moyens pour la réalisation de l'opération, de préciser un projet. Elle peut être menée par acquisition ou par expropriation, de préciser un projet. Elle peut être menée par acquisition ou par expropriation, de préciser un projet.

ARTICLE 7. - LES ETIQUES PREALABLES A L'OPERATION

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le P.L.U. ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à cette et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE CISEMENT FONCIER

Dans le cas où des documents d'urbanisme et de planification recourent aux analyses statistiques, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études attenantes.

ARTICLE 3. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF procédera, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les limites de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

Elle pourra aussi porter les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

une analyse des documents d'urbanisme (P.L.U., P.L.M., S.C.O.T...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'identifier les éléments existants dans les documents de planification en contact l'analyse sur la question foncière.

Méthodologiquement, les études de portée d'actions pourront la qualification de la démarche (permettre, les marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/constructeurs) seront associés à une cohérence à une échelle large.

ARTICLE 5. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'évaluation d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant l'élaboration de schémas directeurs fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectivités, locataires, investisseurs...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'identifier les besoins en termes de logement, quel que soit son usage : habitats collectifs, commerces, artisanat, activités médicales, sportives..., et de donner une cohérence à une échelle large.

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'apporter vers l'élaboration de schémas directeurs fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectivités, locataires, investisseurs...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'identifier les besoins en termes de logement, quel que soit son usage : habitats collectifs, commerces, artisanat, activités médicales, sportives..., et de donner une cohérence à une échelle large.

conditions de durée prévues à l'article 1.

Dans la mesure où le projet d'aménagement prévu par la Collectivité réside conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se portera dans les conditions de durée prévues à l'article 1.

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 du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le comité de pilotage de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention.

4-3 - Evolution de la convention : Les particularités suite aux résultats d'études, les particularités de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

4-2 - Evolution de la convention : Les particularités suite aux résultats d'études, les particularités de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4-1 - Durée de la convention : La convention est émise au 31 décembre 2017, à compter de la signature des présentes.

4-5 - Transmission d'informations : La Commission transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourront être utilisés à la réalisation de la mission de l'EPF.

4-4 - Evolution de la convention : Les particularités suite aux résultats d'études, les particularités de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

4-3 - Evolution de la convention : Les particularités suite aux résultats d'études, les particularités de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Annexe 11 - Plan de financement de la collectivité de Niort

Commune de Niort

16 Juin 2015, et n° 2015/123 du 08 septembre 2015

Philippe GRAL, Représenté par son Directeur Général, L'EPF de Poitou-Charentes

MARIE BALOGH, Représentée par le Maire, La Commune de Niort

Le 20 OCT 2015

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 15 - CONTRAINTES

À l'occasion de toute consultation ou tout litige relatif à l'application de la présente convention, les parties recourront prioritairement un accord amiable.

Les modalités de réalisation de la signature de l'acte de vente.

Le montant de la scolarisation annuelle des dépenses d'action foncière

Le montant de la scolarisation annuelle des dépenses d'action foncière

La présente convention ne pourra être révisée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

ARTICLE 14 - RESILIATION DE LA CONVENTION

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public ;

CHAPITRE 4 - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de cession directe par la collectivité, celle-ci se libère entre les mains du notaire de l'ensemble

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs privés et-...

Le montant de la scolarisation annuelle des dépenses d'action foncière

Le montant de la scolarisation annuelle des dépenses d'action foncière



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-031

CA 2017-52 Convention visant à la reconversion de
l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle
entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la
Ville de La Rochelle et l'EPF (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017-52

Approbation du projet : Convention visant à la reconversion de l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPF (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA -2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°17-15-004, signée le 7 juillet 2015, entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

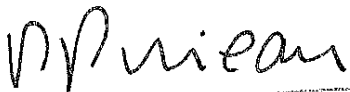
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention visant à la reconversion de l'ancien CFA secteur Lafond-Le Prieuré à La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPF (17)

Description de la convention :

-Objet : reconversion de l'ancien CFA pour la création de logements

Avec le transfert du Centre de Formation des Apprentis (CFA) sur la commune de Lagord, c'est un foncier, de l'ordre de 1.9 ha et propriété de la Chambre des Métiers, qui doit se libérer dans le quartier du Lafond-Le Prieuré sur la commune de La Rochelle :

- En septembre-décembre 2018 pour la partie formation et hébergement,
- En 2019-2020 pour la partie atelier mécanique.

Au-delà d'une simple optimisation foncière et compte tenu des caractéristiques du site (surface, emplacement, accès et mobilités, aspect patrimonial, programmation logements, équipements et commerces,) il est identifié un véritable enjeu de requalification urbaine sur un périmètre de réflexion plus large à l'échelle du quartier Lafond-Le Prieuré.

De plus et compte tenu que la surface impactée par cette réflexion urbaine avoisine les 3,8 ha et qu'il existe un potentiel de plus de 100 logements, le projet répond aux caractéristiques des opérations d'aménagement urbain de compétence Cda telles que définies par la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2016.

C'est dans ce cadre et par délibérations du 14 avril 2017 pour la mise en place d'un périmètre de prise en considération et fixer les objectifs et les modalités de concertation, que la Cda affiche l'ambition de s'engager dans une démarche plus globale en se dotant de moyens pour conserver la maîtrise du projet de renouvellement urbain et de l'évolution du quartier.

Pour cela, en lien avec les réflexions engagées dans le cadre du PLUi, une étude spécifique va être lancée en intégrant notamment les thématiques suivantes : formes urbaines, programmation (logements, commerces, autres, ...), contexte social et usage, patrimoine et paysage, déplacements et mobilités, la place de l'eau autour du Lafond, environnement et performance énergétique, ...

Ces réflexions sont considérées comme indispensables pour être en capacité d'appréhender la véritable valeur foncière du foncier « CFA », actuellement propriété de la Chambre des Métiers.

Si le projet devait confirmer une valorisation de ce foncier par la réalisation d'une nouvelle offre significative de logements, dont une partie en abordables et sociaux conformément aux objectifs du PLH, il n'en demeure pas moins que le périmètre de la réflexion urbaine doit

intégrer des fonciers adjacents, en particulier ceux propriété de la Ville de La Rochelle, la ou encore le centre commercial Intermarché.

C'est dans ce contexte que la CdA sollicite l'EPF pour procéder à l'analyse préalable de la reconversion foncière des emprises des propriétaires concernés en vue d'une opération d'aménagement d'une surface totale d'environ 3.8 ha.

La présente convention a pour objet de réaliser des études foncières pour permettre à la Cda de définir des axes d'intervention foncière précis sur ces emprises dans le cadre d'un projet urbain communautaire.

Cette convention a été approuvée par le conseil d'administration du 30 mai 2017. Elle est représentée à la présente séance afin d'intégrer la Ville de La Rochelle dans les co-contractants.

-Montant : 50.000 €

-Echéance : au 31 décembre 2018

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur «Lafond- Le Prieuré ». Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité et l'EPF. L'engagement de cette étude ne constitue pas une garantie d'intervention de l'EPF en acquisition sur ce foncier de plusieurs millions d'euros.



CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-17-013
VISANT L'ANALYSE DE LA RECONVERSION DE L'ANCIEN CFA
SECTEUR LAFOND - LE PRIEURÉ A LA ROCHELLE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA VILLE DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du +++
 Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Ville de La Rochelle, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Jean-Philippe PLEZ, Adjoint au maire autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
 Ci-après dénommée « la Commune »

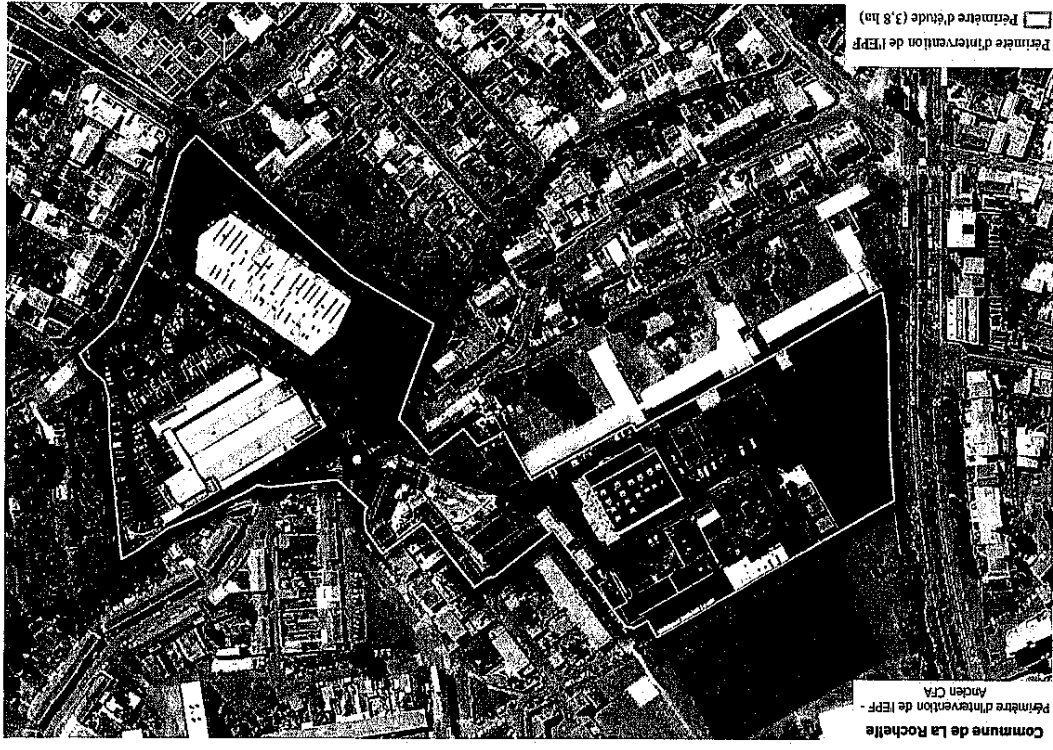
et d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2017-+++ en date du 26 septembre 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de La Rochelle fait partie de la Communauté d'agglomération (Cda) de La Rochelle qui a conclu, avec l'EPF, une convention cadre annexée à la présente (annexe I), afin de l'assister, elle ou ses communes membres, et à leur demande, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et d'enjeu du renouvellement urbain.

La Commune de la Rochelle

La Ville de La Rochelle, ville-centre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, comptait en 2011 74 880 habitants, en diminution de 0,2%/an en moyenne entre 1999 et 2011. Cette évolution est due en partie au desserrement résidentiel, en partie à l'attractivité, pour les jeunes ménages, des communes périphériques de l'agglomération dont la population a augmenté de 0,6%/an dans la même période, voire au-delà de l'agglomération. Cette évolution n'est pas sans incidence sur le service public scolaire. L'évolution est plus marquée encore entre 2006 et 2011, avec une évolution de -0,6%/an.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle

Dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la Cda de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH. Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment en imposant, pour certaines communes comme La Rochelle, un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements et en l'encourageant pour d'autres.

L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire. C'est dans ce cadre qu'il est apparu nécessaire de définir et de formaliser la notion d'accession abordable à travers deux documents :

1/ Un document de cadrage pour définir le logement abordable dans les opérations privées sur le territoire de la Cda

Un document de cadrage a été élaboré en concertation avec les élus et techniciens de la Cda et de la Ville de La Rochelle, des opérateurs publics et privés du logement et l'EPF intervenant sur le territoire de l'agglomération rochelaise.

Ce document a permis de :

- formaliser une définition locale partagée de l'offre en accession abordable à la propriété à développer dans les programmes neufs ou rendu neuf privés sur le territoire de la Cda dans les prochaines années.

- définir les ménages éligibles, les profils de ménages à cibler, les prix de sortie à viser, les produits à privilégier.

Aussi, la définition d'accession financièrement abordable à la propriété à développer dans les opérations de logements privés sur le territoire de la Cda est proposée de la manière suivante :

Les ménages éligibles :

Seront éligibles les ménages dont les revenus leur permettraient de prétendre à l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour une acquisition dans le neuf et qui acquièrent le logement pour l'occuper en résidence principale.

La grille de plafonds de ressources du PTZ est retenue comme grille d'éligibilité à l'accession abordable sur le territoire de la Cda. Pour autant, les ménages pourront être éligibles à l'accession abordable à la propriété même s'ils ne mobilisent pas le PTZ et même s'ils ont été propriétaires antérieurement (cf. grille des ménages éligibles au regard des plafonds PTZ en 2017).

Au global les logements considérés en accession abordable seront les suivants :

- Les PSLA (Prêt Social Location Accession).
- Les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.
- Les logements en accession abordable à la propriété dans les programmes privés, respectant les conditions d'éligibilité et les prix de vente plafonds (cf. document de cadrage en annexe), fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 18 mai 2017 ou les délibérations qui s'y substitueront.

2/ Une convention de moyens et d'objectifs au service du logement abordable

Cette convention « d'objectifs et de moyens », signée par la Cda, les communes ayant imposé un pourcentage obligatoire d'accession abordable sur leur territoire via le PLH, les autres communes formalisant l'encourager sans le rendre obligatoire et l'Etablissement Public Foncier, doit permettre de formaliser les engagements de chacun dans le soutien au développement de cette offre.

Les signataires de la présente convention entendent contribuer à favoriser la régulation des prix du foncier sur le territoire afin que ces derniers soient compatibles avec le développement de l'accession abordable à la propriété telle que définie dans le document de cadrage.

Il est à noter que les communes n'ayant pas imposé un pourcentage d'accession abordable à la propriété dans le PLH pourront, néanmoins, si elles le souhaitent l'imposer dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration, dans le règlement et les éventuelles OAP spatialisées concernées.

La ville de La Rochelle représente une part importante de la construction neuve en promotion immobilière et en collectif de l'agglomération, avec au total un rythme de construction entre 2002 et 2012 de 456 logements/an. Entre 2009 et 2013, 1149 logements locatifs sociaux ont été réalisés.

La ville se caractérise par une très forte attractivité résidentielle pour les hauts revenus, un certain nombre de programmes neufs ayant été réalisés récemment, en diffus ou dans le cadre de programmes sur des zones spécifiques. Elle possède une structure très forte autour de son centre ancien sauvegardé et du vieux port, avec cependant une transition assez rapide vers des secteurs pavillonnaires et d'activité le long des boulevards, vers l'Est notamment.

Le Projet de la Cda en lien étroit avec la commune de La Rochelle:

Avec le transfert du Centre de Formation des Apprentis (CFA) sur la commune de Lagord, c'est un foncier, de l'ordre de 1,9 ha et propriété de la Chambre des Métiers, qui doit se libérer dans le quartier du Lafond-Le Prieuré sur la commune de La Rochelle :

- En septembre-décembre 2018 pour la partie formation et hébergement,

- En 2019-2020 pour la partie atelier mécanique.

Au-delà d'une simple optimisation foncière et compte tenu des caractéristiques du site (surface, emplacement, accès et mobilités, aspect patrimonial, programmation logements, équipements et commerces,) il est identifié un véritable enjeu de requalification urbaine sur un périmètre de réflexion plus large à l'échelle du quartier Lafond-Le Prieuré.

De plus et compte tenu que la surface impactée par cette réflexion urbaine avoisine les 3,8 ha et qu'il existe un potentiel de plus de 100 logements, le projet répond aux caractéristiques des opérations d'aménagement urbain de compétence Cda telles que définies par la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2016.

C'est dans ce cadre et par délibérations du 14 avril 2017 pour la mise en place d'un périmètre de prise en considération et fixer les objectifs et les modalités de concertation, que la Cda affiche l'ambition de s'engager dans une démarche plus globale en se dotant de moyens pour conserver la maîtrise du projet de renouvellement urbain et de l'évolution du quartier.

Pour cela, en lien avec les réflexions engagées dans le cadre du PLUi, une étude spécifique va être lancée en intégrant notamment les thématiques suivantes : formes urbaines, programmation (logements, commerces, autres, ...), contexte social et usage, patrimoine et paysage, déplacements et mobilités, la place de l'eau autour du Lafond, environnement et performance énergétique, ...

Ces réflexions sont considérées comme indispensables pour être en capacité d'appréhender la véritable valeur foncière du foncier « CFA », actuellement propriété de la Chambre des Métiers.

Si le projet devait confirmer une valorisation de ce foncier par la réalisation d'une nouvelle offre significative de logements, dont une partie en abordables et sociaux conformément aux objectifs du PLH, il n'en demeure pas moins que le périmètre de la réflexion urbaine doit intégrer des fonciers adjacents, en particulier ceux propriété de la Ville de La Rochelle, la ou encore le centre commercial Intermarché.

C'est dans ce contexte que la Cda sollicite l'EPF pour procéder à l'analyse préalable de la reconversion foncière des emprises des propriétaires concernés en vue d'une opération d'aménagement d'une surface totale d'environ 3,8 ha.

La présente convention a pour objet de réaliser des études foncières pour permettre à la Cda de définir des axes d'intervention foncière précis sur ces emprises dans le cadre d'un projet urbain communautaire. Cette convention a été approuvée par le conseil d'administration du 30 mai 2017. Elle est représentée à la présente séance afin d'intégrer la Ville de La Rochelle dans les co-contractants.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités

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 :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

6

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF en lien étroit avec la commune de La Rochelle ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'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 :

TEMPS 01 : ETUDES FONCIERES :

- ◆ Compte tenu des enjeux et préalablement à une démarche d'acquisition, l'EPF propose de réaliser des études foncières, à la fois pour bien calibrer les surfaces nécessaires à la réalisation des programmes envisagés mais également pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet envisagé et sa compatibilité avec le contexte urbain et l'état du marché foncier local.
- ◆ En accompagnement des études de requalification urbaine et d'aménagement qui appellent un volet foncier et qui seront menées par la Collectivité, l'EPF réalisera des études de diagnostic ou de potentiel foncier et des études de pré-faisabilité, avec l'objectif de conseiller, optimiser et limiter le risque pour la Collectivité lors d'une cession à un ou plusieurs opérateurs.
- ◆ Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettront de mesurer la pertinence d'une intervention de l'EPF sur la base de différentes hypothèses de programmes. Elles permettront également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de pouvoir expertiser les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

TEMPS 02 : ACTIONS FONCIERES :

- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, appropriation...);
- ◆ 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.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Cda, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains. **L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.**

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la Communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le nouveau PLH (2017-2021) qui vient d'être adopté le 26 janvier 2017 confirme l'objectif d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des premières et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la Collectivité sont les suivants :

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues à hauteur d'une production annuelle portée à 1936 logements sur le territoire de l'agglomération et 700 logements sur la seule commune de La Rochelle ;
- **continuer** la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de **logements locatifs intermédiaires et d'accès abordable à la propriété**, ces nouveaux types de logements devant

permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;

- **définir et associer** le rôle et le positionnement de la Collectivité comme **pilote et fédérateur** des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un **observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement**.

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle de la convention cadre.

La Collectivité s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Collectivité, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et l'EPF s'engagent, conjointement, dans des études préliminaires, foncières, et pré-opérationnelles avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur « Lafond- Le Prieuré » (carte en annexe).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité et l'EPF.

L'engagement de cette étude ne constitue pas une garantie d'intervention de l'EPF en acquisition sur ce foncier de plusieurs millions d'euros.

Dans cette période, l'EPF n'engagera pas de négociations amiables ; cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet et une faisabilité auront été étudiés et partagés entre les l'EPF et la Collectivité. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **CINQUANTE-MILLE EUROS HORS TAXES (50 000 € HT)**.

De manière générale, le coût des études, supporté dans le cadre de la présente convention, est répercuté dans le prix de la cession le cas échéant.

Si les études ne débouchaient sur aucune action foncière, la Collectivité serait tenue de rembourser les sommes engagées à ce titre.

Au terme de la durée conventionnelle et si il devait y avoir une nouvelle convention de portage foncier le cas échéant, la Collectivité serait tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter dans le cas d'espèce les études objet des présentes.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Collectivité en la personne de son Président ou Vice-Président délégué, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention d'étude durera jusqu'au 30 juin 2018. Si les études réalisées s'avèrent concluantes, un avenant pourra être réalisé pour prolonger la convention et définir plus précisément des périmètres de veille et de réalisation.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Jean-François FOUNTAINE

Philippe GRALL

La Ville de La Rochelle
Représentée par son adjoint au Maire

Jean-Philippe PLEZ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-032

CA 2017-53 Avenant n°1 à la convention n° CCA
16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la
caserne Broche entre la Ville d'Angoulême, la
Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017- *SS*

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la caserne broche entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (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 projet n°CCA 16-15-005, signée le 11 août 2015 entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention n° CCA 16-15-005 entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant.

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU

Patrice Pineau

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **04 OCT. 2017**

Le Préfet,

*Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la caserne Broche entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16)

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 16-15-005 entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 11 août 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet de logements / mixte

-Signature initiale : 11 août 2015

-Durée : 11 août 2018

-Montant maximal : 600 000,00 €

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 11 août 2015, une convention adhésion projet pour la requalification urbaine de la Caserne Broche.

Le projet de la Commune consiste à requalifier une ancienne caserne militaire dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015, afin de réaliser une opération d'ensemble comprenant des logements, des bureaux et des équipements publics.

La Caserne Broche comporte un ensemble de bâtiments édifiés sur la parcelle BI n°162, située au 211 boulevard Liédot à l'angle du boulevard Chanzy, d'une superficie totale au sol de 2,5 ha. La nue-propriété de ce terrain, mis à la disposition de l'État appartient à la Ville d'Angoulême.

La propriété des constructions (environ 5 800 m²) est indivise entre l'Etat pour une quote-part de 95/128 et la Ville pour une quote-part de 33/128.

L'Etat souhaitant se dessaisir de sa quote-part, la Ville par délibération en date du 14 février 2017, a délégué l'exercice du droit de priorité à l'EPF de Nouvelle Aquitaine pour l'acquisition de la quote-part appartenant à l'Etat. Par ailleurs, la Ville d'Angoulême a délibéré le 3 juillet 2017 afin de céder l'usufruit du terrain d'emprise ainsi que la quote-part appartenant à la Ville, à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

L'acquisition du site par l'EPF est actuellement en cours.

Sur ce site, la Ville d'Angoulême souhaite procéder à une opération mixte, comprenant entre 90 et 120 logements (sociaux, accession sociale) à destination des primo-accédants, familles, seniors, mais également des espaces dédiés à l'économie au sein d'un bâtiment à réhabiliter.

Dans ce cadre, une étude de préfaisabilité a été réalisée, proposant plusieurs scénarios d'aménagement du site, sur des variations mixtes logement et emploi.

Le site est composé de nombreux bâtiments, qu'il est nécessaire pour le plus grand nombre de démolir pour préparer le foncier à l'emploi et permettre à la ville la réalisation du projet urbain envisagé.

Une consultation d'opérateurs sera donc organisée en 2018 afin de céder à un ou plusieurs opérateurs une ou plusieurs parties du site.

Le calendrier de sortie de l'opération envisagée sera le suivant :

- 2018 : Consultations et choix d'opérateurs
- 2019 : Dépôt et obtention du permis de construire
- 2020 : Travaux
- 2021 : Réalisation et livraison

L'engagement financier de la convention en vigueur de 600 000 € n'est pas suffisant pour couvrir les dépenses d'acquisition et de démolition des bâtiments, qui sont estimées à un montant supérieur suite aux derniers diagnostics réalisés. Par conséquent, il est nécessaire de réévaluer l'enveloppe de la convention et de modifier l'engagement financier à travers le présent avenant, pour le porter à 1 000 000€. Il convient également de modifier la durée de la convention, afin d'intégrer le calendrier prévisionnel de réalisation du projet.

Description de l'avenant :

- Objet de l'avenant : augmentation de l'engagement financier maximal.**
- Montant : 1 000 000 €**
- Durée : 5 ans, à compter de la 1^{ère} acquisition**
- Périmètre : inchangé**



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-15-005
PORTANT SUR LA REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE
ENTRE
LA VILLE D'ANGOULEME
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND ANGOULEME
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - Hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n°.....,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date,

Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

d'autre 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,

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.

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 11 août 2015, une convention adhésion projet pour la requalification urbaine de la Caserne Broche.

Le projet de la Commune consiste à requalifier une ancienne caserne militaire dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015, afin de réaliser une opération d'ensemble comprenant des logements, des bureaux et des équipements publics.

La Caserne Broche comporte un ensemble de bâtiments édifiés sur la parcelle BI n°162, située au 211 boulevard Liédot à l'angle du boulevard Chanzy, d'une superficie totale au sol de 2,5 ha. La nue-propriété de ce terrain, mis à la disposition de l'État appartient à la Ville d'Angoulême.

La propriété des constructions (environ 5 800 m²) est indivise entre l'Etat pour une quote-part de 95/128 et la Ville pour une quote-part de 33/128.

L'Etat souhaitant se dessaisir de sa quote-part, la Ville par délibération en date du 14 février 2017, a délégué l'exercice du droit de priorité à l'EPF de Nouvelle Aquitaine pour l'acquisition de la quote-part appartenant à l'Etat. Par ailleurs, la Ville d'Angoulême a délibéré le 3 juillet 2017 afin de céder l'usufruit du terrain d'emprise ainsi que la quote-part appartenant à la Ville, à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

L'acquisition du site par l'EPF est actuellement en cours.

Sur ce site, la Ville d'Angoulême souhaite procéder à une opération mixte, comprenant entre 90 et 120 logements (sociaux, accession sociale) à destination des primo-accédants, familles, seniors, mais également des espaces dédiés à l'économie au sein d'un bâtiment à réhabiliter. Dans ce cadre, une étude de préfaisabilité a été réalisée, proposant plusieurs scénarios d'aménagement du site, sur des variations mixtes logement et emploi.

Le site est composé de nombreux bâtiments, qu'il est nécessaire pour le plus grand nombre de démolir pour préparer le foncier à l'emploi et permettre à la ville la réalisation du projet urbain envisagé.

Une consultation d'opérateurs sera donc organisée en 2018 afin de céder à un ou plusieurs opérateurs une ou plusieurs parties du site.

Le calendrier de sortie de l'opération envisagée sera le suivant :

- 2018 : Consultations et choix d'opérateurs
- 2019 : Dépôt et obtention du permis de construire
- 2020 : Travaux
- 2021 : Réalisation et livraison

L'engagement financier de la convention en vigueur de 600 000 € n'est pas suffisant pour couvrir les dépenses d'acquisition et de démolition des bâtiments, qui sont estimées à un montant supérieur suite aux derniers diagnostics réalisés. Par conséquent, il est nécessaire de réévaluer l'enveloppe de la convention et de modifier l'engagement financier à travers le présent avenant, pour le porter à 1 000 000€. Il convient également de modifier la durée de la convention, afin d'intégrer le calendrier prévisionnel de réalisation du projet.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

◆ ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour modifier l'enveloppe financière de la convention : L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 000 000 d'euros.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

◆ ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

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.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 16-15-005 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulême
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Xavier BONNEFONT

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Grand Angoulême
Représentée par son Président,

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/
en date du

Annexe n°1 : Convention adhésion projet n° CCA 16-15-005



CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-15-005

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 09 - 001

PORTANT SUR LA REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE

**ENTRE
LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE GRAND'ANGOULÊME**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - Hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n°4 en date 30 mars 2015,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 25.03.2015 ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

et

d'autre part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométabelle, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-14 en date du 17 mars 2015,

Ci-après dénommée « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'Angoulême fait partie de l'Agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande, ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

Il s'agit dans le respect des principes du développement durable d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés en recherchant également les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter de friches et, à en préparer la réalisation des opérations 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.

La Commune d'Angoulême

Avec plus de 42 000 habitants, la Ville d'Angoulême, constitue la centralité de l'agglomération et voit sa population très légèrement progresser depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence sur la Ville un taux de vacance relativement élevé supérieur à 10 %, soit environ 3400 logements, dont environ 600 logements vacants depuis plus de 5 ans. Ce diagnostic a également montré sur la Ville une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 8,5 % du parc privé était considéré comme potentiellement indignes.

Le nouveau PLH s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an sur Grand Angoulême en s'attachant à proposer une offre de logement de qualité, adapté aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- ◆ le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- ◆ la remise sur le marché des logements vacants ;
- ◆ un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes ;
- ◆ la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- ◆ le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin de répondre à ses objectifs du PLH intercommunal pour la période 2014-2020, soit une production annuelle de 245 logements sous statuts confordeus dont 26 logements sociaux, la Ville de d'Angoulême souhaite intervenir prioritairement en renouvellement urbain et en densification.

L'objectif porte sur :
- la production de logements publics familiaux (en acquisition-amélioration ou en neuf en densification urbaine)

l'offre en accession sociale à la propriété dans le parc ancien à rénover si le contexte se révèle favorable, la réalisation, en neuf ou dans l'existant, d'une opération dédiée au logement de publics spécifiques (de l'ordre de 10 logements sociaux publics ou privés conventionnés).

L'accession sociale pourra également s'appuyer sur le dispositif « PASS'ACCESSION », mis en place par le GrandAngoulême pour favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien à rénover. Il s'agit d'un « package » : acquisition + travaux comprenant :

- > une aide à l'acquisition d'un bien immobilier de plus de 15 ans en zone urbaine (centre-ville ou centre-bourg) avec travaux,
- > une aide aux travaux comprenant une rénovation intégrale du logement acquis, avec une amélioration énergétique d'au moins 25%.

Le total des aides attribuées pour un PASS'ACCESSION peut atteindre 29 500 €.

L'intégralité du montage du PASS'ACCESSION est suivie par le PACT de la Charente qui assiste les ménages : préparation du plan de financement et montage des demandes d'aides financières, préparation des plans de réaménagement du logement, listing des travaux à réaliser, gestion pour le compte des ménages du suivi et de la réception des travaux....

L'EPF travaille déjà à des projets de requalification urbaine sur le territoire d'Angoulême, avec Grand Angoulême sur le quartier de la gare et avec la Ville d'Angoulême sur les quartiers de la Charente dans le cadre du plan « Angoulême 2020 ».

En outre par délibération du 10 décembre 2014 le conseil municipal a approuvé le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain. Le contenu de la mission prévoit entre autres un diagnostic approfondi sur le cœur de ville et les faubourgs historiques.

Il est également précisé qu'un secteur sauvegardé vient d'être créé sur le centre ancien par arrêté préfectoral du 27 février 2015 sur le périmètre approuvé par la commission nationale des secteurs sauvegardés du ministère de la culture et de la communication le 11 décembre 2014 : des études sur le bâti ancien seront menées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prescrit par l'arrêté du 27 février 2015.

Dans le cadre d'une stratégie globale foncière et suite à une opportunité foncière la Ville d'Angoulême a sollicité l'appui de l'EPF en vue de la reconversion du site de la caserne BROCHE.

Le Projet de la Commune :

La caserne BROCHE comporte un ensemble de bâtiments édifiés sur la parcelle BI n° 162 située à 211 boulevard Liédot à l'angle du Boulevard Chanzy, d'une superficie totale au sol de 2ha5a20 ca.

La rue-propriété de ce terrain, mis à la disposition de l'Etat par acte administratif du 14 décembre 1874, appartient à la commune d'Angoulême tandis que la propriété des constructions (environ 5800 m²) est indivise entre l'Etat pour une quote-part de 95/128 et la commune pour une quote-part de 33/128.

Le site était occupé jusqu'en 2013 par le Ministère de la Défense à usage d'entrepôts, garage, salles de sports, logement....

La procédure de déclassement de ce site du domaine militaire est en cours de finalisation par les services de l'Etat.

Après avoir eu connaissance de la prochaine disponibilité du site, la commune en concertation avec les services de l'Etat (Ministère de la Défense - Direction de la Mémoire du Patrimoine et des Archives a opté pour une réservation du terrain en vue de la réalisation d'un programme de logements. Une étude de pré-faisabilité menée en 2012 a conclu à la possibilité d'y construire à court terme environ une centaine de logements.

Le site « Caserne BROCHE » figure en zone UP au PLU révisé et approuvé le 17 novembre 2014 et est concerné notamment par :

- * les règles relatives à la taille des logements (art UP 2-1)
- * périmètre de mixité art UP 2-4) : règles d'affectation de superficie de planchers aux logements aidés (locatifs sociaux et PTZ)
- * secteur de réduction des obligations de stationnement
- * trame verte : alignement d'arbres remarquables sur les boulevards Liédot et Chanzy ;

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'assurer le portage de biens 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 (PP), 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 ;
- améliorer l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- cofinanciera la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ;
- l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie

foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;

◆ Revente des biens acquis

- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Ville accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et contribuera pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de ceintures bourges ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2. Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée. Ce périmètre correspond au secteur « Caserne Broche » situé 211 bd Liédot à l'angle du bd Chanzy, cadastré section BI n° 162. (carte en annexe).

L'EPF n'interviendra en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

- Projet : requalification de la caserne dans le cadre d'une opération d'habitat.

Nombre de logements : entre 90 et 120

Pourcentage social : 20% de la surface de planchers sera affectée aux logements locatifs sociaux et 10% de la surface de planchers sera affectée aux logements en accession sociale

Equipements et activités commerciales : non

Réhabilitation en partie (de manière indicative 50%)

Typologies : collectif et individuel groupé, dans des proportions qui restent à déterminer

Hauteur : du règlement de la zone P du PLU

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'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
 - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
 - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
 - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
 - Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

Convention adhésion-projet EPF - n° CCA 16-15-005
Mars 2015

8

Montage opérationnel : à déterminer au vu des études de faisabilité
Cible : objectif de mixité générationnelle : primo-accédants, familles ...
-Calendrier opérationnel à compter de l'acquisition : 2 ans pour remettre un ou plusieurs opérateurs, plus 1 an pour céder le foncier.

L'EPF et la collectivité conviennent que l'intervention foncière devrait être conditionnée à la réalisation d'une étude préalable comprenant en particulier un pré-bilan pour s'assurer des conditions économiques de l'opération avant acquisition. De même, il sera préférable que la décision de démolition des bâtiments soit prise avant l'acquisition pour que celle-ci se fasse dès l'entrée en jouissance.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les services de l'Etat en vue de l'acquisition de sa quote-part pour obtenir la maîtrise foncière et l'intégralité des droits de propriété sur le site la caserne Broche Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption et de priorité sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 HT €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première-acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études. Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 - Pilotage

Convention adhésion-projet EPF - n° CCA 16-15-005
Mars 2015

7

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. — L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Sans objet.

ARTICLE 6. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7. — LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un passage adéquats, ou amérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. — L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. — LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième 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 à prendre 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 en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A. compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

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 (légales 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

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtirait un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assume en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études,

études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSON DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF 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.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours

Débat des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédomagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du

remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en 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 Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts

supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽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,
 - ◆ 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 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 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.

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 reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches tourdennaises polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

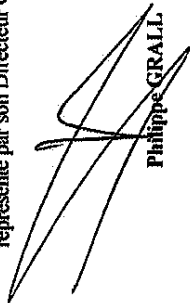
Fait à Poitiers, le 11/08/15, en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulême
représentée par son Maire,



Xavier BONNEFONT

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

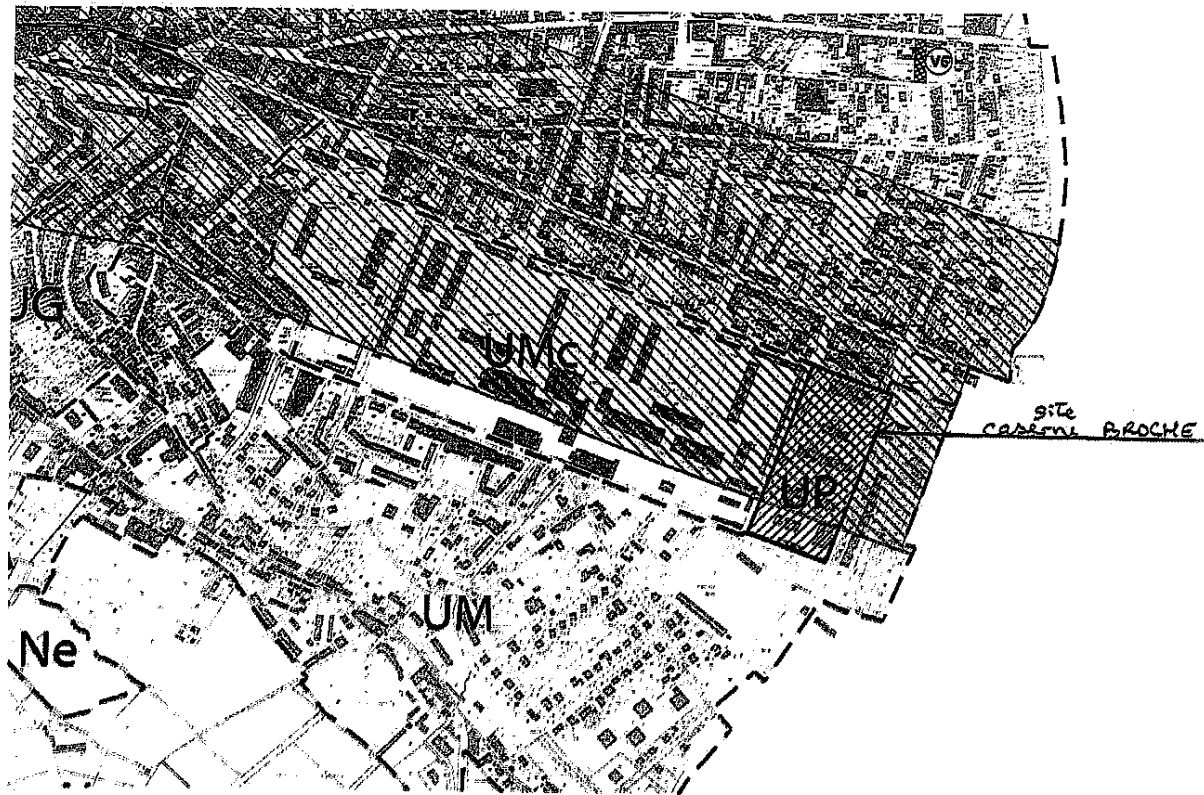
La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême
représentée par son Président,



Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/34 en date du 17 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention cadre
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention



PLU 17 NOV 2016



site CASERNE BROCHE

1:5 592
↻

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-033

CA 2017-54 Convention d'action foncière pour la
revitalisation de centres-bourgs et la reconversion de sites
entre la Commune de Val en Vignes, la Communauté de
Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
(79)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° B-2017- **54**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centres-bourgs et la reconversion de sites entre la Commune de Val en Vignes, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'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°79-14-010, signée le 25 mars 2015, entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Val en Vignes, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79),

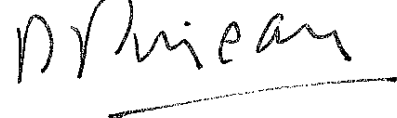
-APPROUVE la résiliation de la convention n° CCA 79-15-045 signée le 15 décembre 2015 avec la Commune Cersay et de la convention n° CCA 79-15-046 signée le 12 février 2016 avec la Commune de Massais,

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention;

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **04 OCT 2017**  Pour le Préfet,
Secrétaire général pour les affaires régionales

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation de centres-bourgs et la reconversion de sites entre la Commune de Val en Vignes, la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (79)

Description de la convention :

-Objet : revitalisation de centres-bourgs et reconversion de sites

Commune nouvelle depuis le 1er janvier 2017, Val en Vignes est issue de la fusion des communes de Bouillé-Saint-Paul, Cersay et Massais suite à une délibération des communes en date 8 juin 2016 portant création de la commune nouvelle et de l'arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2016.

La commune de Val en Vignes se situe au Nord-Est du département des Deux-Sèvres, distant d'environ 10 km de Thouars et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département des Deux-Sèvres.

Elle comprend environ 2 022 habitants pour une superficie de 78,3 km². Bouillé-Saint-Paul (410 habitants en 2014), Cersay et Saint-Pierre-à-Champs (998 habitants en 2014) et Massais (611 habitants en 2014) sont désormais des communes déléguées.

Avant la création de la commune nouvelle, l'EPF avait déjà signé des conventions opérationnelles tripartites avec la Communauté de communes du Thouarsais et les Communes de Cersay le 15 décembre 2015 (CCA 79-15-045) et de Massais le 12 février 2016 (CCA 79-15-046).

La Commune de Val en Vignes souhaite aujourd'hui poursuivre les projets engagés lors de ces précédentes conventions et étendre l'intervention de l'EPF sur la Commune déléguée de Bouillé-Saint-Paul.

Il s'agit, là encore, d'engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de logements que d'espace public ou d'activité économique.

La convention prévoit donc une résiliation des conventions opérationnelles précédemment signées avec les Communes déléguées de Cersay et Massais et un transfert de tous les engagements financiers liés à ces conventions vers la nouvelle convention avec Val en Vignes.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond aux secteurs en jaune sur les cartes.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur les cartes.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet A : Reconversion d'une ancienne propriété à l'abandon à Cersay**

Site : Séparée en deux par le ruisseau du l'Etang du Bourg, cet ensemble immobilier, qui s'étend sur plus de 7 000 m², est constituée de bâtiments anciens, vacants et vétustes, voire en ruine. Les biens appartiennent à des particuliers.

Projet : Compte tenu de l'absence, aujourd'hui, de foncier immédiatement urbanisable sur la commune, la Collectivité prévoit de mobiliser ce site sous-utilisé afin d'y accueillir de nouvelles constructions d'habitation.

- **Projet B : Reconversion d'un ancien garage à Massais**

Site : Bâtiments désaffectés depuis plusieurs années constitués d'un ancien garage automobile et d'une maison d'habitation, construits le long de la route de Nantes, aux confins du dernier lotissement communal, du groupe scolaire et du cœur du bourg. Ce bien appartient aujourd'hui à un liquidateur judiciaire mais la Commune bénéficie d'un jugement favorable du tribunal de commerce suite à sa proposition d'acquisition. Le projet concerne également les un peu plus de 3 000 m² de terrains nus mitoyens, utilisés comme jardins potagers.

Projet : La Commune souhaite requalifier ce secteur, central au niveau du bourg, afin d'améliorer la qualité et la sécurité des liaisons entre le nouveau lotissement, le groupe scolaire et le centre-bourg. Les bâtiments pourraient ainsi être démolis en partie ou en totalité pour laisser place à des aménagements de voirie et les terrains mobilisés pour accueillir de nouveaux logements.

- **Projet C : Valorisation des abords du château à Bouillé-Saint-Paul**

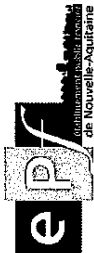
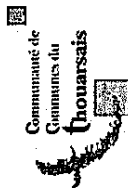
Site : Exploitation agricole en vente composée d'une maison d'habitation et de bâtiments agricoles cadastrée AD n° 211 d'une surface de 2 883 m².

Projet : Le projet de la Commune consiste à reconvertir ce site afin de valoriser les abords du château qui accueille la mairie de Bouillé-Saint-Paul et des salles communales. Le site du château sert par ailleurs de lieu de promenade, de festivité et d'exposition en plein air. En outre, le terrain pourrait permettre la construction de quelques nouveaux logements en proximité du centre-bourg.

- **Projet D : Revalorisation d'une propriété vacante à Bouillé-Saint-Paul**

Site : Propriété comprenant une maison d'habitation vacante avec dépendances en mauvais état cadastrée AD n° 50 et 136 d'une surface totale de 2 160 m² située à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue des Vignes.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir cette propriété afin d'y créer des lots à bâtir et de revaloriser les murs en pierre. Les bâtiments pourraient ainsi être démolis en partie ou en totalité pour accueillir de nouveaux logements.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-17-XX
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DE CENTRES-BOURGS
ET LA RECONVERSION DE SITES**

ENTRE

LA COMMUNE DE VAL EN VIGNES

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Val en Vignes dont le siège est situé - Mairie - 10 rue du Moulin, 79 290 Val en Vignes, représentée par son Maire, Monsieur Jean GIRET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

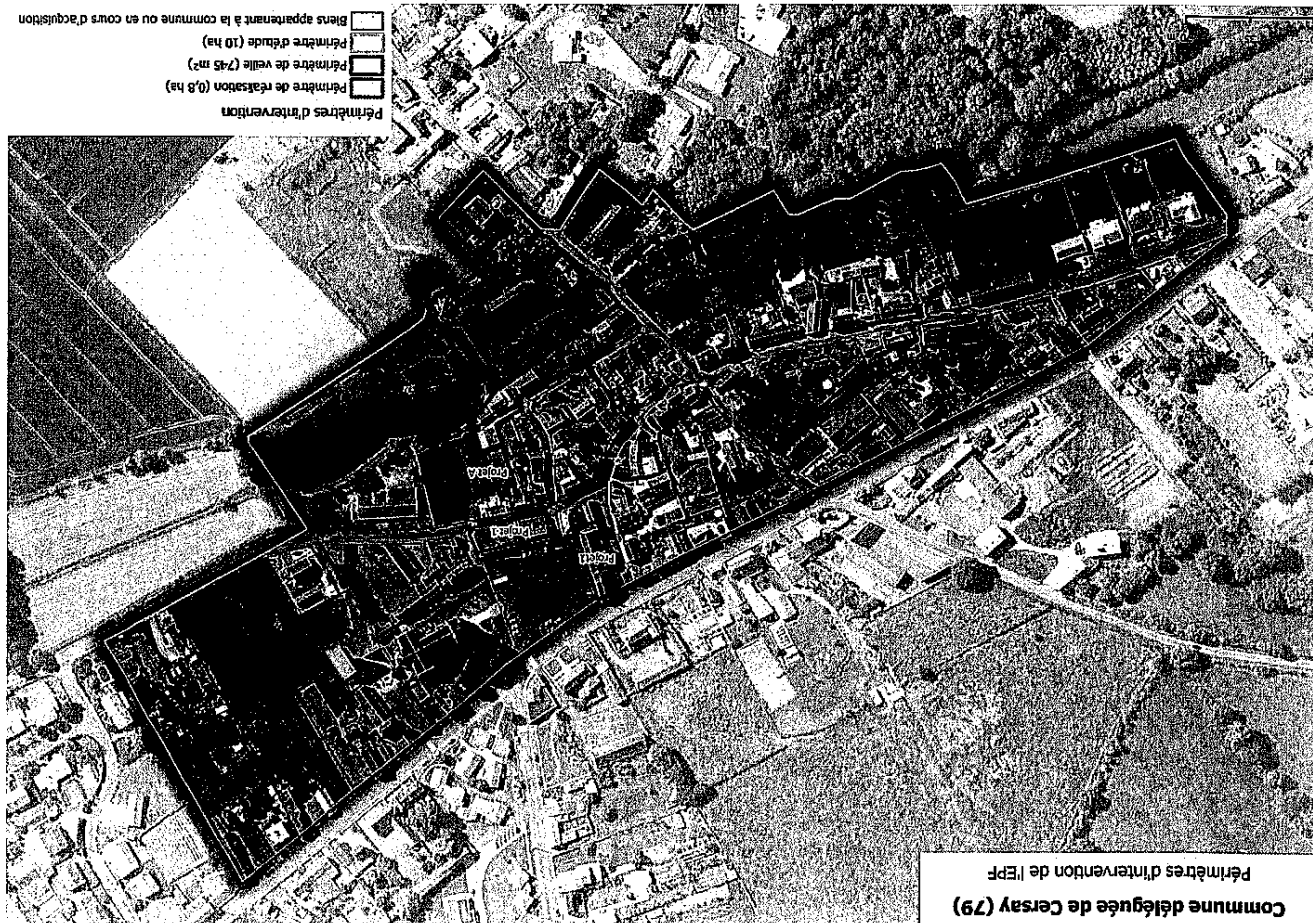
d'une part,

et La Communauté de communes du Thouarsais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars, représentée par Monsieur Bernard PAINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du
Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « l'EPFCI » ;

et

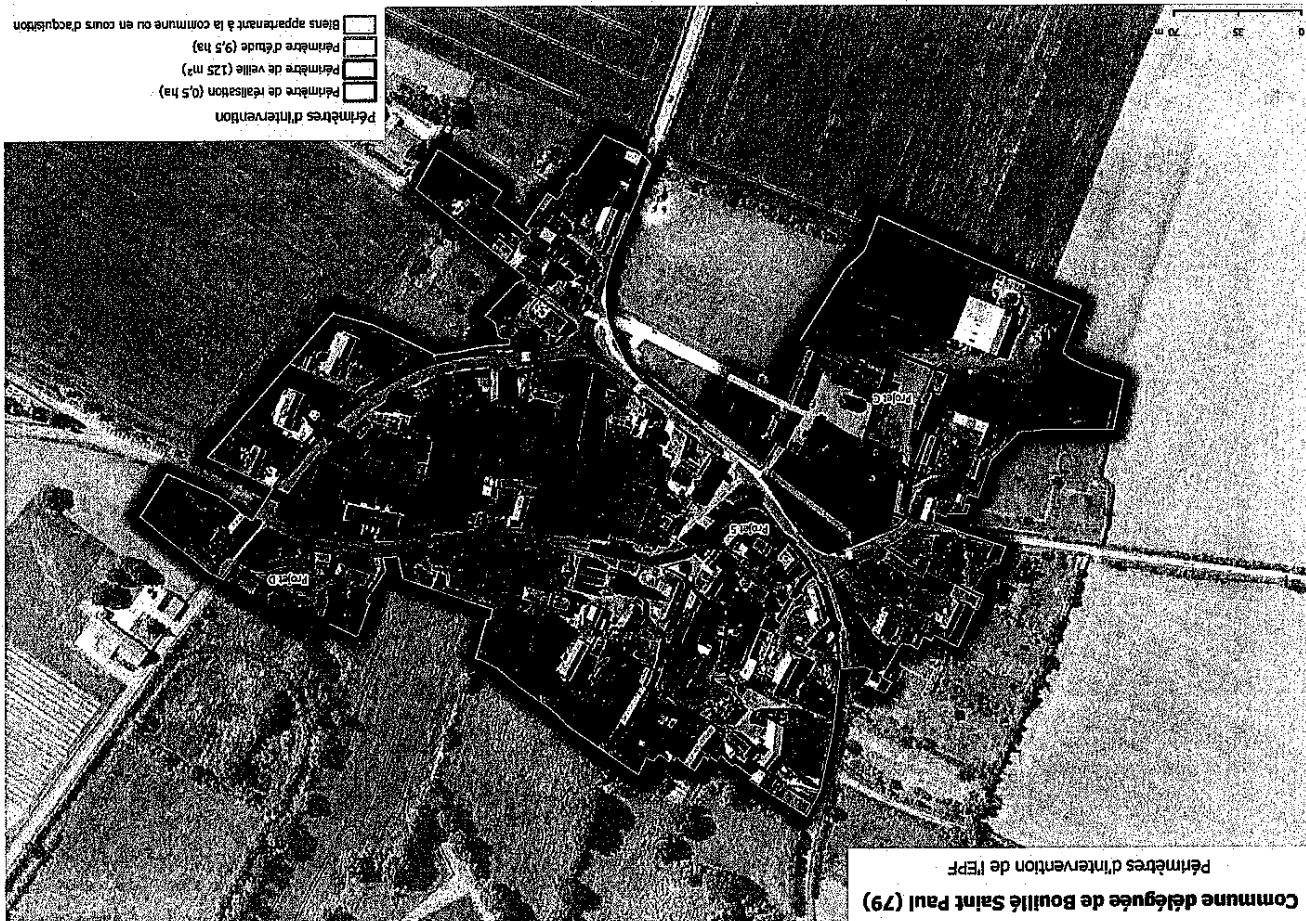
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2017-... en date du 26 septembre 2017,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

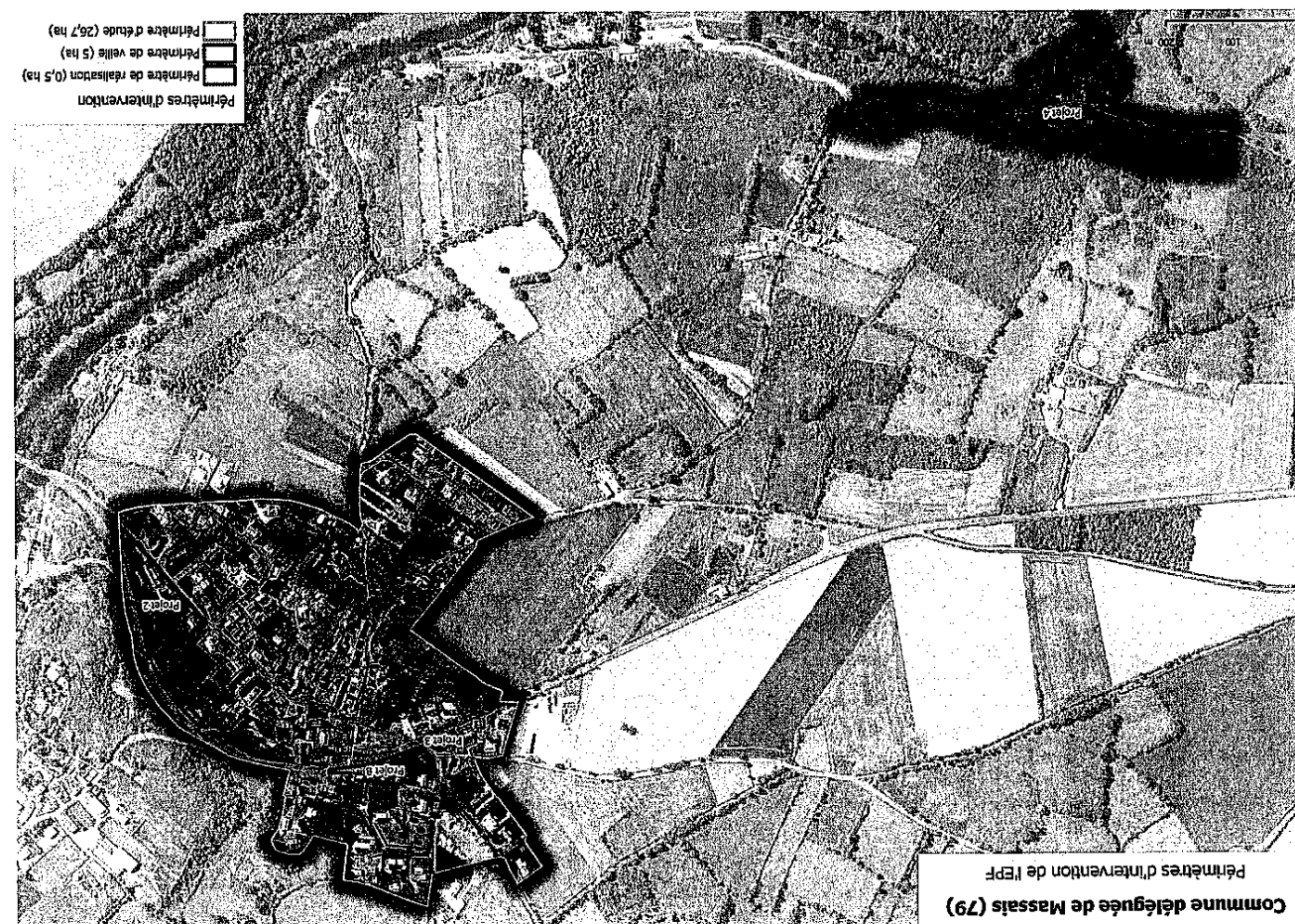


Commune déléguée de Cersay (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètres d'intervention
Périmètre de réaetion (0,5 ha)
Périmètre de veille (745 m²)
Périmètre d'étude (10 ha)
Biens appartenant à la commune ou en cours d'acquisition



4



3

Commune de Val en Vignes
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Val en Vignes fait partie de la Communauté de communes du Thouarsais qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister, à leur demande, la Communauté de communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Val en Vignes

Commune nouvelle depuis le 1^{er} janvier 2017, Val en Vignes est issue de la fusion des communes de Bouillé-Saint-Paul, Cersay et Massais suite à une délibération des communes en date du 8 juin 2016 portant création de la commune nouvelle et de l'arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2016.

La commune de Val en Vignes se situe au Nord-Est du département des Deux-Sèvres, distant d'environ 10 km de Thouars et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département des Deux-Sèvres.

Elle comprend environ 2 022 habitants pour une superficie de 78,3 km². Bouillé-Saint-Paul (410 habitants en 2014), Cersay et Saint-Pierre-à-Champs (998 habitants en 2014) et Massais (611 habitants en 2014) sont désormais des communes déléguées.

Le Projet de la Commune :

Avant la création de la commune nouvelle, l'EPF avait déjà signé des conventions opérationnelles tripartites avec la Communauté de communes du Thouarsais et les Communes de Cersay le 15 décembre 2015 (CCA 79-15-045) et de Massais le 12 février 2016 (CCA 79-15-046).

La Commune de Val en Vignes souhaite aujourd'hui poursuivre les projets engagés lors de ces précédentes conventions et étendre l'intervention de l'EPF sur la Commune déléguée de Bouillé-Saint-Paul.

Il s'agit, là encore, d'engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de logements que d'espace public ou d'activité économique.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-010 signée le 25 mars 2015, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 3 février 2015 et du Conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté de communes d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre

croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Communauté de communes et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des coeurs de bourgs en réduisant la vacance, en aménageant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière

1.2. – REVELATION DES CONVENTIONS AVEC LES COMMUNES DE CERSAY ET MASSAIS ET TRANSFERT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS VERS LA CONVENTION AVEC LA COMMUNE DE VAL EN VIGNES

La Commune de Val en Vignes, la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF décident, d'un commun accord, de résilier la convention n° CCA 79-15-045 signée le 15 décembre 2015 avec la Commune Cersay et la convention n° CCA 79-15-046 signée le 12 février 2016 avec la Commune de Massais.

En conséquence, la Commune de Val en Vignes et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre des conventions opérationnelles n° CCA 79-15-045 et CCA 79-15-046 sont transférés en totalité sur la présente convention. La Commune nouvelle confirme par la présente son prix de garantie de rachat des biens acquis par l'EPF (annexé jointe).

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPFI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond aux secteurs en jaune sur les cartes (pages 2, 3, 4 et 5).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur les cartes (pages 2, 3, 4 et 5).

• **Projet 1: Revitalisation de la place de la Mairie à Cersay**

Site : Place principale du centre-bourg, doté d'une église récemment restaurée et de bâtiments anciens de qualité mais vacants et dégradés. La place souffre aujourd'hui d'une absence totale d'activité.

Projet : La Commune souhaite réinsuffler de la vie sur sa place principale en incitant des commerçants à s'installer et des investisseurs à réhabiliter les logements. La Commune s'est rendue propriétaire de l'ancien bar-restaurant, les négociations ayant abouti avec le liquidateur judiciaire. La boulangerie, aujourd'hui fermée, pourrait également se relocaliser sur la place.

• **Projet 2: Reconversion d'une ancienne laiterie à Massais**

Site : Site industriel fermé depuis une dizaine d'années. Bâtiments dans un état dégradé, sur un terrain d'un peu plus de 4 000 m², bénéficiant d'une situation privilégiée, à proximité immédiate du centre-bourg et en surplomb de la vallée de l'Argenton. Les biens appartiennent à la coopérative agricole EURIAL.

Projet : Compte tenu de la valeur patrimoniale du site et son impact négatif, aujourd'hui, sur le paysage, la Commune souhaite lui donner une seconde vie. La faisabilité d'une telle opération de reconversion reste à étudier.

• **Projet 3: Réhabilitation d'un ancien hôtel à Massais**

Site : Ancien hôtel fermé depuis plus de vingt ans situé route de Nantes, axe routier principal traversant la commune, et à proximité du cœur de bourg. Les biens appartiennent à un propriétaire privé.

Projet : Le bâtiment, aujourd'hui vétuste, pourrait faire l'objet d'une réhabilitation afin de créer des logements locatifs ou de proposer une nouvelle activité hôtelière.

• **Projet 4: Relance d'une activité touristique au Moulin Bernard à Massais**

Site : Ensemble de petits bâtiments sinistrés (incendie), anciennement à usage touristique (activité équestre et petite restauration), situés le long de la rivière, à moins d'un kilomètre du bourg et du Parc de la Vallée, un parc d'attraction accueillant 60 000 visiteurs par an. Les biens appartiennent à un propriétaire privé qui refuse aujourd'hui de mobiliser l'indemnisation de l'assurance pour réhabiliter les bâtiments.

Projet : La Commune souhaite voir revenir une activité touristique, même saisonnière, sur ce site. La faisabilité économique et réglementaire (zone naturelle protégée) d'un tel projet reste dépendant à vérifier.

• **Projet 5: Réhabilitation d'une maison vacante à Bouillé-Saint-Paul**

Site : Maison vacante d'une surface au sol de 123 m² sis 6 rue du Château dominant sur la place du bourg de Bouillé-Saint-Paul.

Projet : La Commune souhaite réhabiliter ce bien afin d'y recréer un logement événementiel communal.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera 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, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur indiqué en rouge sur les cartes (pages 2, 3, 4 et 5).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet A : Reconversion d'une ancienne propriété à l'abandon à Cersay**

Site : Séparée en deux par le ruisseau du l'Etiang du Bourg, cet ensemble immobilier, qui s'étend sur plus de 7 000 m², est constituée de bâtiments anciens, vacants et vétustes, voire en ruine. Les biens appartiennent à des particuliers.

Projet : Compte tenu de l'absence, aujourd'hui, de foncier immédiatement urbanisable sur la commune, la Collectivité prévoit de mobiliser ce site sous-utilisé afin d'y accueillir de nouvelles constructions d'habitation.

- **Projet B : Reconversion d'un ancien garage à Massais**

Site : Bâtiments désaffectés depuis plusieurs années constitués d'un ancien garage automobile et d'une maison d'habitation, construits le long de la route de Nantes, aux confins du dernier lotissement communal, du groupe scolaire et du cœur du bourg. Ce bien appartient aujourd'hui à un liquidateur judiciaire mais la Commune bénéficie d'un jugement favorable du tribunal de commerce suite à sa proposition d'acquisition. Le projet concerne également les un peu plus de 3 000 m² de terrains nus moyens, utilisés comme jardins potagers.

Projet : La Commune souhaite requalifier ce secteur, central au niveau du bourg, afin d'améliorer la qualité et la sécurité des liaisons entre le nouveau lotissement, le groupe scolaire et le centre-bourg. Les bâtiments pourraient ainsi être démolis en partie ou en totalité pour laisser place à des aménagements de voirie et les terrains mobilisés pour accueillir de nouveaux logements.

- **Projet C : Valorisation des abords du château à Bouillé-Saint-Paul**

Site : Partie d'une exploitation agricole en vente composée d'une maison d'habitation et de bâtiments agricoles cadastrés AD n° 211 d'une surface de 2 883 m².

Projet : Le projet de la Commune consiste à reconverter ce site afin de valoriser les abords du château qui accueille la mairie de Bouillé-Saint-Paul et des salles communales. Le site du château sert par ailleurs de lieu de promenade, de festivité et d'exposition en plein air. En outre, le terrain pourrait permettre la construction de quelques nouveaux logements en proximité du centre-bourg.

- **Projet D : Revalorisation d'une propriété vacante à Bouillé-Saint-Paul**

Site : Propriété comprenant une maison d'habitation vacante avec dépendances en mauvais état cadastrée AD n° 50 et 136 d'une surface totale de 2 160 m² située à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue des Vignes.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir cette propriété afin d'y créer des lots à bâtir et de revaloriser les murs en pierre. Les bâtiments pourraient ainsi être démolis en partie ou en totalité pour accueillir de nouveaux logements.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Val en Vignes
représentée par son Maire,

Jean GIRET

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

La Communauté de communes du Thouarsais
représentée par son Président,

Bernard PAINEAU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 79-14-010

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-034

CA 2017-55 Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites automobiles en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017- **SS**

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites automobiles en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

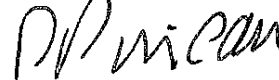
-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle Aquitaine.

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention;

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **04 OCT. 2017**

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOUR

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites automobiles en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17)

Description de la convention :

-Objet : Développement économique

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan, met en œuvre depuis plusieurs années une politique foncière active en matière de développement économique, tant en densification qu'en restructuration de l'existant. A ce titre, la collectivité ambitionne de créer un vaste pôle gravitant autour de la vente et de la maintenance d'automobile et d'équipements liés. Ainsi, trois concessions pourraient venir s'installer en entrée de Ville sur une vaste emprise en densification de l'urbanisation afin d'avoir une meilleure visibilité qui pourrait leur permettre d'accroître leur activité et donc créer des emplois supplémentaires.

Sur ces sites, l'EPF envisagera des acquisitions uniquement à des montants correspondant à la réalité des marchés fonciers locaux, pour les zones à urbaniser à vocation de développement économique. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, par comparaison avec des fonciers similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

Le transfert de ces activités fera prochainement émerger de nouvelles opportunités en centre-ville, sur les sites des actuels concessionnaires. Ainsi, la CARO et la Ville de Rochefort envisagent de maîtriser la qualité des projets de requalification de ces sites stratégiques et le cas échéant maîtriser le foncier avec l'appui de l'EPF.

La Collectivité souhaite donc solliciter l'EPF pour l'accompagner dans sa démarche d'intervention foncière pour le développement économique et pour la restructuration d'emprises en centre-ville.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : sans objet.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur les cartes.

Ce périmètre correspond à trois sites bâtis situés à plusieurs endroits du centre-ville de Rochefort.

Site n° 1 : situé Avenue du Docteur Dieras et cadastré AO n° 201, 113, 102, 104, 114, 103 d'une surface de 8257 m².

Site n° 2 : situé Avenue Gambetta et cadastré AI n° 853, 836 et 852p d'une surface de 3882 m².

Site n° 3 : situé Avenue des déportés et fusillés cadastré AH n° 758, 759 et 1087 d'une surface de 5727 m².

Il s'agit de trois concessions automobiles qui envisagent de se délocaliser à l'entrée de la Ville de Rochefort, au niveau du secteur Bel-Air. L'EPF assurera une veille foncière pour garantir le respect des programmations urbaines définies par la CARO et la Ville de Rochefort en centre-ville et accompagner cette structuration urbaine éventuelle.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées si nécessaire.

Il sera privilégié une négociation globale avec les propriétaires de ces emprises afin de s'assurer d'une cohérence économique, urbaine et financière sur les emprises libérées avec les projets de relocalisation.

Le droit de préemption sera délégué par son titulaire à l'EPF sur ce périmètre.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Ce périmètre correspond au secteur « Bel –air » identifié en rouge sur la carte en annexe d'une surface de 4,68 ha.

Projet : Valorisation d'une entrée de la Ville de Rochefort pour le développement de fonciers économiques ayant vocation à accueillir un nouveau pôle automobile, composé de trois concessions.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Ces terrains sont destinés à être urbanisés en vue de développement d'activités économiques. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, et afin de rester sur un référentiel classique sur la CARO (8 à 9 € / m² environ) conforme à l'avis général des domaines et des transactions habituellement réalisées ou observées par la CARO, par comparaison avec des fonciers similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

Ces acquisitions liées aux projets envisagés sur les emprises libérées seront attentivement étudiés entre l'EPF et la CARO dans le cadre d'un bilan financier réalisé à chaque acquisition informant ainsi la CARO du déficit prévisionnel en fin de convention que la CARO ne pourra qu'assurer de rembourser à l'EPF probablement annuellement (mais cela sera déterminé au moment de chaque acquisition au titre de sa garantie de rachat).

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF par son titulaire sur ce périmètre.

CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-17-
D'ACTION FONCIERE POUR
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR DE BEL-AIR ET LA
REQUALIFICATION DE SITES AUTOMOBILES EN CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROCHEFORT OCEAN (17)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Parc des Fourriers - 3, avenue Maurice Chopin - CS 50224 - 17304 ROCHEFORT Cedex représentée par son Président, Monsieur Hervé BLANCHE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B 2017-..... en date du 3 juillet 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part



Commune de Rochefort
Périmètre d'intervention de l'EPF

périmètre d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (4,5 ha)

□ périmètre de veille (1,8 ha)



PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

Au 1er janvier 2014, la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais et la Communauté de Communes du Sud-Charente ont fusionné. Les deux territoires administratifs n'en forment plus qu'un seul à l'échelle et aux limites du Pays rochefortais.

- Cette nouvelle Communauté d'agglomération porte le nom de Rochefort-Océan et regroupe 25 communes.
- Les communes de la CARO sont : Ile-d'Aix, Beaugéay, Breuil-Magné, Cabariot, Champagne, Echillais, Fouras, La Gripperie-Saint-Symphorien, Loire-les-Marais, Lussant, Moëze, Moragne, Muron, Port-des-Barques, Rochefort, Saint-Agnant, Saint-Coutant-le-Grand, Saint-Froult, Saint-Hippolyte, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise, Tommay-Charente et Vergeroux. Eléments de population : Selon la source INSEE de 2012, la population municipale est de 63 147 personnes pour la CARO.

Les Compétences

La communauté d'agglomération Rochefort Océan exerce, conformément au code Général des Collectivités, des compétences obligatoires, des compétences optionnelles et le cas échéant, des compétences facultatives.

Les compétences obligatoires

- Le développement économique
- L'Aménagement de l'espace communautaire :
- L'Equilibre social et habitat :
- La Politique de la ville dans la communauté :
- En matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil ;
- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.

Les Compétences optionnelles

La communauté d'agglomération exerce au lieu et place des communes, trois compétences optionnelles :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire :
- Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Les Compétences facultatives

Compétences reprises parmi celles exercées par les EPCI avant la fusion, arrêtées par délibération du conseil Communautaire en application de l'article L521141-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- Elaboration d'un schéma paysager
- Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Mise à disposition de matériel aux communes (point à temps, nacelle,...)
- Création et gestion d'un crématorium communautaire
- Technologie de l'information et de la communication : Connaissance et sensibilisation à l'usage des technologies de l'information et de la communication (TIC)

Compétences adoptées par délibération concordante des communes membres et de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan :

- Actions en faveur du développement du sport
- Actions en faveur de la culture
- Actions en matière d'échanges internationaux
- Conservation, gestion, valorisation des paysages et des patrimoines, naturels et bâtis

Le Projet de la Collectivité :

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan, met en œuvre depuis plusieurs années une politique foncière active en matière de développement économique, tant en densification qu'en restructuration de l'existant. A ce titre, la collectivité ambitionne de créer un vaste pôle gravitant autour de la vente et de la maintenance d'automobile et d'équipements liés. Ainsi, trois concessions pourraient venir s'installer en entrée de Ville sur une vaste emprise en densification de l'urbanisation afin d'avoir une meilleure visibilité qui pourrait leur permettre d'accroître leur activité et donc créer des emplois supplémentaires.

Sur ces sites, l'EPF envisagera des acquisitions uniquement à des montants correspondant à la réalité des marchés fonciers locaux, pour les zones à vocation de développement économique. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, par comparaison avec des fonciers similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

Le transfert de ces activités fera prochainement émerger de nouvelles opportunités en centre-ville, sur les sites des actuels concessionnaires. Ainsi, la CARO et la Ville de Rochefort envisagent de maîtriser la qualité des projets de requalification de ces sites stratégiques et le cas échéant maîtriser le foncier avec l'appui de l'EPF.

La Collectivité souhaite donc solliciter l'EPF pour l'accompagner dans sa démarche d'intervention foncière pour le développement économique et pour la restructuration d'emplacements en centre-ville.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes. C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de 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 le développement environnemental des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les événements extensions de bourgs accompagnés d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structure des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité a réalisé une étude de projet

Le présent périmètre de convention ne fait pas l'objet de périmètre d'études à ce stade.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué par son titulaire à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à trois sites bâtis situés à plusieurs endroits du centre-ville de Rochefort.

Site n° 1 : situé Avenue du Docteur Dieras et cadastré AO n° 201, 113, 102, 104, 114, 103 d'une surface de 8257 m².

Site n° 2 : situé Avenue Gambetta et cadastré AI n° 853, 836 et 852p d'une surface de 3882 m².

Site n° 3 : situé Avenue des déportés et fusillés cadastré AH n° 758, 759 et 1087 d'une surface de 5727 m².

Il s'agit de trois concessions automobiles qui envisagent de se délocaliser à l'entrée de la Ville de Rochefort, au niveau du secteur Bel-Air. L'EPF assurera une veille foncière pour garantir le respect des programmations urbaines définies par la CARO et la Ville de Rochefort en centre-ville et accompagner cette structuration urbaine éventuelle.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées si nécessaire.

Il sera privilégié une négociation globale avec les propriétaires de ces emprises afin de s'assurer d'une cohérence économique, urbaine et financière sur les emprises libérées avec les projets de relocalisation.

Le droit de préemption sera délégué par son titulaire à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « Bel-air » identifié en rouge sur la carte en annexe d'une surface de 4,68 ha.

Projet : Valorisation d'une entrée de la Ville de Rochefort pour le développement de foncières économiques ayant vocation à accueillir un nouveau pôle automobile, composé de trois concessions.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre, sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Ces terrains sont destinés à être urbanisés en vue de développement d'activités économiques. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, et afin de rester sur un référentiel classique sur la CARO (§ à 9 €/ m² environ) conforme à l'avis général des domaines et des transactions habituellement réalisées ou observées par la CARO, par comparaison avec des foncières similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

Ces acquisitions liées aux projets envisagés sur les emprises libérées seront attentivement étudiées entre l'EPF et la CARO dans le cadre d'un bilan financier réalisé à chaque acquisition informant ainsi la CARO du déficit prévisionnel en fin de convention que la CARO ne pourra qu'assurer de rembourser à l'EPF probablement annuellement (mais cela sera déterminé au moment de chaque acquisition au titre de sa garantie de rachat).

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF par son titulaire sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la collectivité en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de Rochefort
Océan

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

représentée par son Président,

Hervé BLANCHE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/.. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-16-006

Arrêté portant modification de la section des assurances
sociales du conseil régional d'Aquitaine de l'Ordre des
médecins

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Arrêté portant modification
de la section des Assurances sociales
du conseil régional d'Aquitaine de l'Ordre des médecins

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,
Préfet de la Gironde

- Vu** le code de la Sécurité sociale et notamment ses articles R. 145-4 et R. 145-9 ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences régionales de santé ;
- Vu** la désignation faite par l'assemblée générale du Conseil régional d'Aquitaine de l'Ordre des médecins lors de la réunion du 18 février 2016 ;
- Vu** le décret N°2013-547 du 26 juin du 2013 relatif à l'organisation et au fonctionnement des juridictions du contentieux du contrôle technique des professions de santé ;
- Vu** le décret N° 2013-1292 du 27 décembre 2013 modifiant le décret N°2013-547 du 26 juin 2013 relatif à l'organisation et au fonctionnement des juridictions du contentieux du contrôle technique des professions de santé ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 19 avril 2013 portant modification de la section des Assurances sociales du conseil régional de l'Ordre des médecins,

A R R Ê T E

Article 1^{er}

Sont nommés assesseurs de la section des Assurances sociales du Conseil régional d'Aquitaine de l'Ordre des médecins, en qualité de représentants de l'Ordre :

Titulaires :

- Docteur Christian DUBROCA : 126 cours du Médoc – 33300 BORDEAUX

- Docteur Jean-François GRANGE : 20 boulevard Tourasse – 64000 PAU

Suppléants :

- Docteur Jean-Louis DESAGE : 154 route de Lyon – 24750 BOULAZAC
- Docteur Philippe DOMBLIDES : 17 rue Auguste Comte – 33400 TALENCE
- Docteur Christian DOST : 11 rue Boistaud – 33200 BORDEAUX
- Docteur Antoine FASQUELLE : 574 avenue Georges Sabde – 40280 SAINT-PIERRE DU MONT
- Docteur Florence GRANERI : 18 bis avenue du Maréchal Leclerc – 47300 VILLENEUVE SUR LOT
- Docteur Bruno HAMMEL : 20 rue Roger Boniface – 24600 RIBERAC
- Docteur Valérie LACROIX : 48 rue de l'Église – 40230 BENESSE MAREMNE
- Docteur Jocelyne MONROY : 178 rue Emile Combes, Résidence Thémis Appt 3 – 33000 BORDEAUX
- Docteur Roger NGUYEN HUU CHIEU : 4 bis avenue de la Forge – 24620 LES EYZIES DE TAYAC
- Docteur Jean-Pierre VALLETTE : 1 impasse Primevères – 33400 TALENCE

Article 2

Cette disposition prend effet à la date de signature du présent arrêté.

Article 3

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

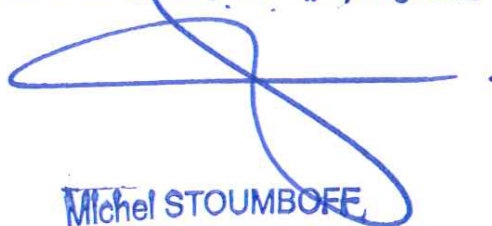
Article 4

Le secrétaire général pour les affaires régionales est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le 11 6 OCT. 2017

Le Préfet de région,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

2

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60