



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-058

PUBLIÉ LE 9 AVRIL 2018

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-070 - CA-2018-15 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 3
R75-2018-03-20-071 - CA-2018-16 - Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 33
R75-2018-03-20-072 - CA-2018-19 - Rapport du Directeur Général Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre de l'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » lancé par le Ministère de la Cohésion des territoires (15 pages)	Page 64
R75-2018-03-20-067 - CA-2018-20 Compte rendu des marchés (4 pages)	Page 80
R75-2018-03-20-068 - CA-2018-21 - Compte rendu de l'exercice des droit de Prémption et de priorité (2 pages)	Page 85
R75-2018-03-20-069 - CA-2018-22 Compte rendu des délibérations prises au bureau du 13 décembre 2017 (26 pages)	Page 88
R75-2018-03-20-073 - CA-2018-26 Avenant n° 3 à la convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages)	Page 115
R75-2018-03-20-074 - CA-2018-27 Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (23 pages)	Page 148
R75-2018-03-20-075 - CA-2018-28 Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (51 pages)	Page 172
R75-2018-03-20-088 - CA-2018-43 Convention quadripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Châtelailon-Plage (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (28 pages)	Page 224
R75-2018-03-20-089 - CA-2018-44 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune d'Izon (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (27 pages)	Page 253

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-070

CA-2018-15 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement de l'offre de logements entre la
Ville de Saint-Jean-d'Ilac (33) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 15

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018 Pour le Préfet,
Le Préfet, *L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Logement

Commune limitrophe de la Métropole Bordelaise, Saint Jean d'Illac fait partie de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde. Bénéficiant d'un accès direct par la rocade bordelaise, la commune est surtout irriguée par la RD 106 (Bordeaux-Cap Ferret) et la RD 211 (Martignas-Saucats).

Avant la première guerre mondiale, la commune comptait environ 800 habitants. Puis, sous l'influence du desserrement de l'agglomération bordelaise et l'ouverture de la rocade, le village a gagné environ 1 000 habitants par période intercensitaire entre 1975 et 2004. Enfin, entre 2004 et 2015, Saint-Jean-d'Illac a encore gagné 1 500 habitants pour atteindre 7 610 (+9,2% entre 2010 et 2015).

Cette croissance accélérée et continue s'est accompagnée d'un fort développement des commerces et services avec aujourd'hui la présence de 3 écoles maternelles et primaires et d'un collège depuis 2008.

La typologie de population de la commune est en train de changer à cause de plusieurs influences. D'une part, les ménages arrivés massivement durant les années 70, 80 et 90, se sont fixés sur la commune et il est noté une hausse de population entre 45 et 75 ans. D'autres part, en raison de la pression exercée sur cette commune prisée, les coûts du foncier ont très fortement augmenté et les ménages actifs les plus jeunes rencontrent des difficultés à se loger en accession. Par sa position stratégique, entre les deux principaux bassins d'emplois du Département, la commune accueille en majorité des ménages de cadres, d'employés et de professions intermédiaires, même si la part des retraités reste élevée.

La commune s'est lancée en septembre 2015 dans un projet de ZAC de centre-ville, dans le cadre du développement de son territoire et de sa politique de renouvellement, et de réinvestissement du centre bourg existant. Le réaménagement du secteur du bourg, d'une superficie de 215 423m² s'inscrit dans une démarche globale de développement durable et vise les objectifs suivants ;

- Réaliser par l'amélioration du tissu urbain existant peu dense et de certaines activités devenues aujourd'hui géographiquement inappropriées, un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, avec des bureaux et des commerces, et s'insérant dans le tissu urbain
- Proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins existants
- Développer l'urbanisation à proximité des transports
- Répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants dans le respect du principe de mixité sociale
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics

La mise en place de cette ZAC s'inscrit dans une volonté communale de confortement et de structuration de l'offre urbaine de commerces et services, et de diversification de l'habitat.

En effet, accompagnée par un groupement d'études, la Collectivité a confirmé les éléments de diagnostic :

- Une majorité de maisons individuelles
- Un marché immobilier inaccessible à la majorité des primo-accédant
- Un manque de logements pour les séniors, jeunes ménages et personnes seules
- Des difficultés de mobilité liées à un engorgement routier du bourg
- La nécessité de faire le lien entre l'urbain et la nature

Le projet porté par la Collectivité s'oriente donc vers un développement de la mixité sociale, une diversification de l'offre de commerce de proximité et une offre complémentaire d'équipements et d'espaces de travail.

Très consciente de la nécessité de travailler à l'échelle de l'ensemble de son territoire, la commune entend aussi maîtriser le développement de l'habitat sur les autres secteurs urbains.

-Montant : 6 000 000 €

-Durée : 6 ans

- Nombre de Logements : 600-700

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux zones en vert sur la carte

La Commune de Saint-Jean-d'Illac subit une pression foncière excessive induisant une forte hausse du prix de sortie des logements et empêchant l'installation de ménages aux revenus moyens et modestes. Tendant naturellement vers la production de maisons individuelles, le marché ne produit que peu de petits logements (maisons ou appartements) et peu de locatifs. La Commune engagée dans un processus de baisse des prix des logements et de diversification de l'offre entend appliquer cette doctrine sur l'ensemble de son territoire communal.

Ainsi, afin de faciliter la réalisation d'opérations pouvant comprendre une part d'appartements, de logements de petites tailles, de locatif et afin d'atteindre ses objectifs de production de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU, la commune entend maîtriser la sortie d'opérations.

- **Projet n°1: parcelles AP n°47 et n°48**

Sur l'ensemble de ces parcelles, l'EPF engagera les négociations sur demande de la commune afin de compléter la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux notamment pour les pompiers, gendarmes et agents communaux. Le projet reste à préciser dans ces dimensions d'aménagement, de montages juridiques financiers et de volumes.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur « ZAC Centre-Ville » en rouge sur la carte

- **Projet : ZAC centre-ville**

Au sein du périmètre de la ZAC identifié, l'EPF devra mener des actions de négociations foncières, d'acquisitions et de portage. La Commune fournira dès lors à l'EPF, l'ensemble des documents et des éléments pouvant lui permettre de mener à bien ses missions. L'EPF agira

sur demande de la commune et fera valider l'ensemble des acquisitions à la commune tel que prévu à la présente convention.

L'objectif étant de maîtriser un ensemble de foncier de manière phasée, afin de lancer dès que possible en fonction des avancées des négociations et acquisitions, les premières tranches de programme.

Les acquisitions devront se réaliser au prix permettant la sortie d'opérations de logements accessibles, sur la base de coûts maîtrisés et répondant aux objectifs déterminés dans le bilan de la ZAC.

Sur le périmètre de la ZAC, il n'est pas prévu que l'EPF intervienne sur les fonciers appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Collectivité.

Le projet en lui-même consiste en une production de 600 à 700 logements sur 10 ou 15 ans au sein d'un programme harmonieux en termes de volume et réparti en 3 secteurs :

- Secteur A (comprenant 4 lots), commerces et services au rez-de-chaussée ; possibilité d'extension des services et bureaux au 1^{er} étage, appartements aux étages supérieurs. Parking à rez-de-chaussée partiel. De 250 à 270 logements prévus
- Secteur B (3 lots) : uniquement du logement avec parking semi enterré (150 à 170 logements)
- Secteur C (5 lots) comprenant en lot C1 des commerces ou services à rez-de-chaussée et éventuellement au 1er étage et un parking enterré. Les autres lots seront composés de logements pour un total de 200 à 250, avec parking semi enterré.

Le scénario « rue » retenu prévoit l'aménagement d'une voie centrale en prévision d'une réduction de la circulation avec aménagement de contre-allées et d'une place en face de la mairie

Une fois les fonciers acquis, l'EPF cédera sur demande de la commune (et sur la base d'une délibération du Conseil Municipal), les fonciers acquis en fonction du projet déterminé par la Collectivité, soit directement à la Commune, soit suite à une consultation d'opérateurs réalisée par cette dernière ou par l'EPF.

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.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE
DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Jean-d'Illac, dont le siège est situé –Esplanade Pierre Favre – 120 avenue du Las – BP 10 – 33 127 SAINT JEAN D'ILLAC- représentée par son Maire, **Monsieur Hervé SEYVE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du, Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

et

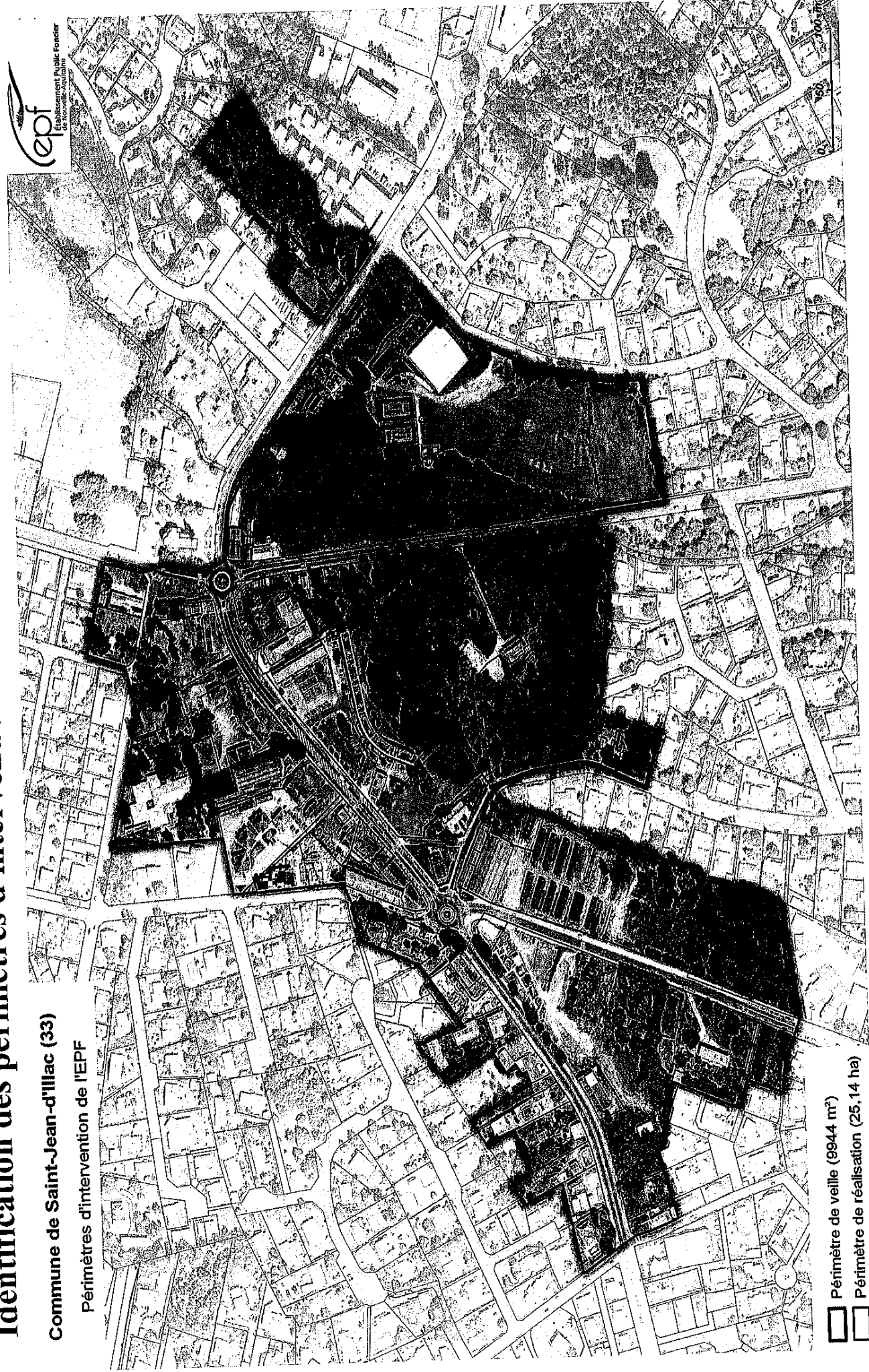
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel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

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Jean-d'Illac (33)

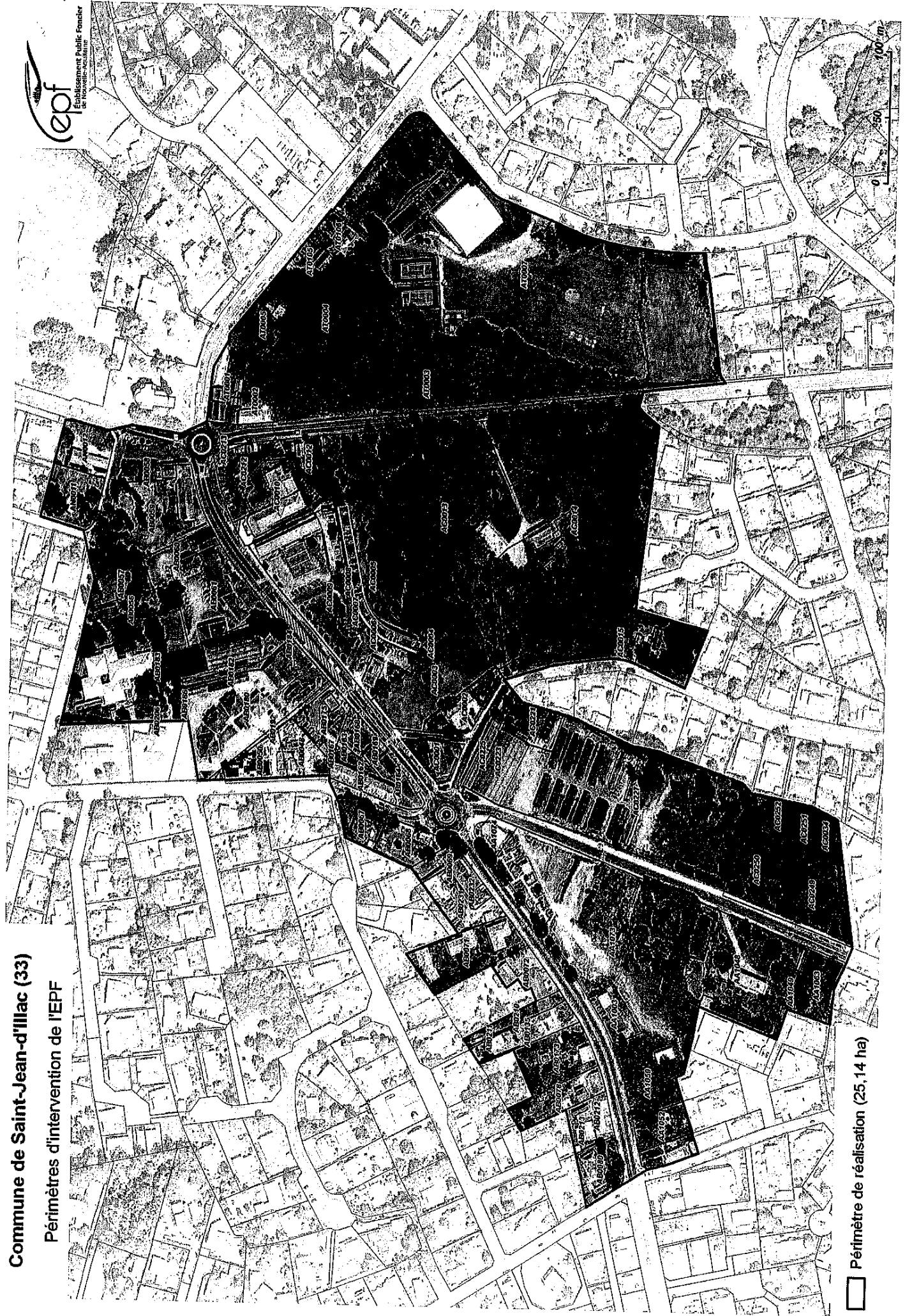
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (9944 m²)

□ Périmètre de réalisation (25,14 ha)

Commune de Saint-Jean-d'Illac (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Jean-d'Illac

Commune Limitrophe de la Métropole Bordelaise, Saint Jean d'Illac fait partie de la Communautés de Communes Jalle Eau Bourde. Bénéficiant d'un accès direct par la rocade bordelaise, la commune est surtout irriguée par deux axes principaux, la RD 106 (Bordeaux-Cap Ferret) et la RD 211 (Martignas-Saucats), qui se croisent au cœur du bourg.

Avant la première guerre mondiale, la commune comptait environ 800 habitants, mais plus que 684 en 1954. Puis, la croissance est revenue dans les années 1960 et sous l'influence du desserrement de l'agglomération bordelaise et l'ouverture de la rocade, le village a gagné environ 1 000 habitants par période intercensitaire entre 1975 et 2004. Enfin, entre 2004 et 2015, Saint-Jean-d'Illac a encore gagné 1 500 habitants pour atteindre 7 610 (+9,2% entre 2010 et 2015).

Cette croissance accélérée et continue s'est accompagnée d'un fort développement des commerces et services avec aujourd'hui la présence de 3 écoles maternelles et primaires et d'un collège depuis 2008. Au sein d'un secteur géographique très attractif entre le Bassin d'Arcachon et la Métropole, la commune est couverte à 75% par une forêt de pins et offre un cadre verdoyant et préservé très prisé par les actifs girondins.

Au sein de cette très vaste commune, l'urbanisation s'est développée autour du bourg (croisement des deux Routes Départementales, et du hameau du Las pour l'habitat et en limite est pour l'économie avec la présence d'une ZAE d'environ 120 hectares autour de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac.

La typologie de population de la commune est en train de changer à cause de plusieurs influences. D'une part, les ménages arrivés massivement durant les années 70, 80 et 90, se sont fixés sur la commune et il est noté une hausse de population entre 45 et 75 ans. D'autres parts, en raison de la pression exercée sur cette commune prisée, les coûts du foncier ont très fortement augmenté et les ménages actifs les plus jeunes rencontrent des difficultés à se loger en accession. En parallèle, l'ouverture du collège en 2008 a accru l'attractivité pour cette tranche d'âge avec enfants, que l'on retrouve dans la hausse actuelle des 15-29 ans. Par sa position stratégique, entre les deux principaux bassins d'emplois du Département, la commune accueille en majorité des ménages de cadres, d'employés et de professions intermédiaires, même si la part des retraités reste élevée en raison de l'ancienneté de l'urbanisation et de la typologie du bâti.

En effet, avec un parc de logements récents et confortables (91% construits après 1970), principalement constitué de maisons individuelles (85%) de grandes tailles (plus de 5 pièces en moyenne), l'immobilier est adapté à l'accueil de familles, actifs ou jeunes retraités ayant fait construire depuis 30 ans. La taille des ménages reste élevée soulignant le caractère « familial » de la commune avec en moyenne 2,6 personnes par ménages.

Cependant, et comme la plupart des communes au développement récent de la première couronne de la Métropole Bordelaise, le parc de logements reste très monotypé. La domination de la maison individuelle souvent organisée sous forme de lotissements successifs rend peu lisible le tissu urbain et ne permet pas d'accueillir une population diversifiée. Le bourg est ainsi atrophié par rapport aux développements connus par la commune durant ces quarante dernières années. L'étalement de l'habitat ne permet pas de structurer une centralité et au bourg de jouer son rôle. Ainsi, si les ménages d'actifs aisés peuvent encore se loger ou acquérir un foncier et faire bâtir sur le territoire communal, le monopole de la maison individuelle et la quasi absence de diversification des produits rendent difficile l'accueil de jeunes ménages ou de retraités modestes.

En effet, même si des efforts ont été réalisés pour développer un parc de logements de petites tailles et une part de locatif (libre ou social), le nombre d'appartements ne représente que 20% du parc total et le locatif vient juste de dépasser les 25%.

A cette structure de parc de logements s'ajoute depuis 10 à 20 ans, une pression très forte de la part des acteurs privés du logement faisant augmenter fortement les prix du foncier. Au sein de cette spirale de hausse des prix nécessitant la production de toujours plus de logements pour équilibrer les nouvelles opérations, la Commune souhaite permettre une diversification des programmes et une stabilisation des prix.

Le Projet de la Commune :

La Commune s'est lancée en septembre 2015 dans un projet de Zac de centre-ville dans le cadre du développement de son territoire et de sa politique de renouvellement, et de réinvestissement du centre bourg existant. Le réaménagement du secteur du bourg, d'une superficie de 215 423m² s'inscrit dans une démarche globale de développement durable et vise les objectifs suivants ;

- Réaliser par l'amélioration du tissu urbain existant peu dense et de certaines activités devenues aujourd'hui géographiquement inappropriées, un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, accueillant également des bureaux et des commerces et s'insérant dans le tissu urbain
- Proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins existants
- Développer l'urbanisation à proximité des transports
- Répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants dans le respect du principe de mixité sociale
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics

La mise en place de cette ZAC s'inscrit dans une volonté communale de confortement et de structuration de l'offre urbaine de commerces et services, et de diversification de l'habitat.

En effet, accompagnée par un groupement d'études, la Collectivité a confirmé les éléments de diagnostic :

- Une majorité de maisons individuelles
- Un marché immobilier inaccessible à la majorité des primo-accédants
- Un manque de logements pour les seniors, jeunes ménages et personnes seules
- Des difficultés de mobilité liées à un engorgement routier du bourg
- La nécessité de faire le lien entre l'urbain et la nature

Le projet porté par la Collectivité s'oriente donc vers un développement de la mixité sociale, une diversification de l'offre de commerce de proximité et une offre complémentaires d'équipements et d'espaces de travail.

Très consciente de la nécessité de travailler à l'échelle de l'ensemble de son territoire sur la même dynamique, la commune entend aussi maîtriser le développement de l'habitat sur les autres secteurs urbains.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

• Projet : Maitrise des prix du foncier et diversification de l'offre de logements

La Commune de Saint-Jean-d'Illac subit une pression foncière excessive induisant une forte hausse du prix de sortie des logements et empêchant l'installation de ménages aux revenus moyens et modestes. Tendanciellement vers la production de maisons individuelles, le marché ne produit que peu de petits logements (maisons ou appartements) et peu de locatifs. La commune, engagée dans sa ZAC de centre-ville dans un processus de baisse des prix des logements et de diversification de l'offre, entend appliquer cette doctrine sur l'ensemble de son territoire communal.

Ainsi, afin de faciliter la réalisation d'opérations pouvant comprendre une part d'appartements, de logements de petites tailles, de locatif et afin d'atteindre ses objectifs de production de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU, la commune entend maîtriser la sortie d'opérations.

Un périmètre de veille foncière est ainsi instauré sur l'ensemble des zones U du PLU de la commune. La commune sollicitera l'EPF pour l'acquisition des fonciers au sein de cette zone en fonction des besoins et des critères de dureté foncière.

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.

• Projet Veille n°1: parcelles AP n°47 et AP n°48

Sur l'ensemble de ces parcelles, l'EPF engagera les négociations sur demande de la commune afin de compléter la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux pour notamment les pompiers, gendarmes et agents communaux. Le projet reste à préciser dans ces dimensions d'aménagement, de montages juridiques financiers et de volumes.

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

Ce périmètre correspond au secteur « ZAC Centre-Ville» (en rouge sur la carte).

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.

Le périmètre correspond au projet suivant :

• Projet ZAC centre-ville

Au sein du périmètre de la ZAC, identifié et dont les parcelles figurent en annexes de la présente convention, l'EPF devra mener des actions de négociations foncières, d'acquisitions et de portage.

La Commune fournira dès lors à l'EPF, l'ensemble des documents et des éléments pouvant lui permettre de mener à bien ses missions.

L'EPF agira sur demande de la commune et fera valider l'ensemble des acquisitions à la commune tel que prévu à la présente convention.

L'objectif étant de maîtriser un ensemble de foncier de manière phasée afin de lancer dès que possible en fonction des avancées des négociations et acquisitions, les premières tranches de programme.

Les acquisitions devront se réaliser au prix permettant la sortie d'opérations de logements accessibles, sur la base de coûts maîtrisés et répondant aux objectifs déterminés dans le bilan de la ZAC.

Sur le périmètre de la ZAC, il n'est pas prévu que l'EPF intervienne sur les fonciers appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Collectivité.

Le projet en lui-même consiste en une production de 600 à 700 logements sur 10 ou 15 ans au sein d'un programme harmonieux en termes de volume et réparti en 3 secteurs :

- Secteur A (comprenant 4 lots), commerces et services au rez-de-chaussée ; possibilité d'extension des services et bureaux au 1^{er} étage, appartements aux étages supérieurs. Parking à rez-de-chaussée partiel. De 250 à 270 logements prévus
- Secteur B (3 lots) : uniquement du logement avec parking semi enterré (150 à 170 logements)
- Secteur C (5 lots) comprenant en lot C1 des commerces ou services à rez-de-chaussée et éventuellement au 1er étage et un parking enterré. Les autres lots seront composés de logements pour un total de 200 à 250) avec parking semi enterré.

Le scénario « rue » retenu prévoit l'aménagement d'une voie centrale en prévision d'une réduction de la circulation avec aménagement de contre-allées et d'une place en face de la mairie

Une fois les fonciers acquis, l'EPF cédera sur demande de la commune (et sur la base d'une délibération du Conseil Municipal), les fonciers acquis en fonction du projet déterminé par la Collectivité, soit directement à la Commune, soit suite à une consultation d'opérateurs réalisée par cette dernière ou 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 SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (6 000 0000 € 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 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Jean-d'Ilac
représentée par son Maire,

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

Hervé SEYVE

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

Annexe n°2 : Liste parcelles de la ZAC

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

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 fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF 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, 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 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 postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des 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 2. - 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.

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

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

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

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

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

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

6.1.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 dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

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

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

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 locatif conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

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 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 ;

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.

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

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. 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.

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens 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 concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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 dans la mesure de leurs compétences.

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

L'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 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus 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 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.

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.

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 revente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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.

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

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

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

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – 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'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.

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

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

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

9.3 - 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'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : 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 Nouvelle-Aquitaine

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	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche 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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-071

CA-2018-16 - Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 16

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement économique et de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique et de l'habitat

-Objet : Renouvellement urbain autour de la gare

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant le réaménagement de l'îlot, avec comme objectif la création de «la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi », d'une école de la deuxième chance, de logements sociaux, de locaux commerciaux, de service et à usages divers.

Le site est composé d'un ensemble de terrains bâtis en zone urbaine à proximité immédiate de la gare SNCF de Coutras. En effet tout le Sud-Est du périmètre, de l'autre côté de la rue Paul Quibel, est occupé par une emprise ferroviaire en activité (lignes TER, marchandises et TGV Atlantique). Le Sud-Ouest du site est entouré par plusieurs hangars et a été endommagé il y a quelques années par un incendie. Enfin l'Ouest et le Nord du secteur sont ancrés dans un tissu de faubourg, de part et d'autres de l'impasse Lalande, composé de petites maisons mitoyennes en RDC et de quelques-unes en R+1.

Le quartier de la gare de Coutras est un secteur prioritaire du Contrat de ville 2015-2020 dont la CALI est le pilote stratégique et la Commune le pilote opérationnel. L'enjeu est de redonner une attractivité à ce quartier.

C'est pour réaliser cet objectif que la Commune a délimité ce périmètre d'intervention afin d'y installer «la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi ». Ce lieu regrouperait, sur une surface de 800m², les acteurs de l'emploi, de l'insertion, de la formation professionnelle et de la création d'activités, mais aussi un espace bureaux dédié à l'accueil et l'accompagnement de jeunes entrepreneurs.

Ainsi le site se constitue d'un pôle emploi/insertion/formation avec une permanence de structures spécialisées, et un pôle entrepreneuriat avec également des permanences de structures d'accompagnement à la création d'entreprises, des espaces de co-working mais aussi une pépinière d'entreprises pouvant accueillir une dizaine de créateurs d'activités. Enfin, un pôle ressources serait également présent avec l'organisation d'ateliers collectifs et la création d'un espace informatique et de documentation.

Par ailleurs, le site accueillera une école de la deuxième chance, des locaux commerciaux, de service et à usages divers.

Ce projet prévoit également un volet habitat avec la création de logements sociaux. Compte tenu du déficit en logement sociaux au titre de l'article 53 de la loi SRU, la Ville de Coutras va profiter de ce projet de requalification urbaine pour développer de l'habitat social.

Aussi l'EPF accompagnera la Commune, dans ce projet, mais plus généralement sur l'ensemble du quartier de la gare, dans les études ou les acquisitions pouvant mener à la réalisation et à la création de nouveaux logements sociaux.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : 10

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur "Les Georgets" (en vert sur la carte).

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet : Restructuration du quartier de la gare**

Périmètre du projet : Il est limité aux parcelles cadastrées section BM n° 882, 886, 897, 729, 896, 830, 831, 832, 833, 724, 727, 380, 381, 810 et 379

Site : Le site d'intervention comprend, une série d'entrepôts mitoyens, de taille, de constructions et d'époques différentes le long de la rue Paul Quibel. En arrière de la façade sur rue on dénombre deux immeubles à vocation d'habitation et un hangar propriété de la commune.

Le premier entrepôt a été divisé en deux parcelles, et abrite sur la parcelle 727 une cave à vin toujours en activité et sur la parcelle 831 une ancienne brocante. Ce bâtiment, d'une hauteur modeste est bien entretenue.

L'entrepôt mitoyen, sur la parcelle 830, appartient au même propriétaire que la parcelle 831, ainsi que les parcelles 832 et 833. Cet ancien dépôt de brocante, peu large, s'étend en profondeur au cœur de l'îlot. La structure de ce dernier est en partie incorporée au bâtiment précédent.

Les bâtiments des parcelles 896 et 886, sont mitoyens, du hangar édifié sur la parcelle 830. Ils prennent la forme de deux garages à la hauteur et aux façades identiques, mais de profondeurs et de propriétaires différents.

La parcelle 882 abrite quant à elle un hangar, appartenant à la commune, très détérioré. La toiture a été en partie détruite par l'incendie cité plus haut. Un étroit passage non bâti sépare le bâtiment des garages précédemment décrits.

Le site possède également un espace ouvert sur la place du 8 mai 1945 qui abrite le parking de la cave à vin (une partie de la parcelle 727) et une station de lavage (parcelle 724). Ces parcelles appartiennent au même propriétaire.

Tout au Nord du périmètre d'intervention, impasse Lalande, un autre bâtiment communal occupe l'intégralité de la parcelle 379. Il s'agit d'un vaste hangar en pierre.

Le bâtiment mitoyen, est une habitation ancienne en R+1, qui est occupée et entretenue, et dispose d'un vaste jardin avec une piscine et des dépendances (parcelles 380, 381, 810).

Au fond de l'impasse Lalande, les dernières parcelles de la zone du projet (897 et 729) abritent une habitation récente en R+1 avec son jardin.

L'ensemble des parcelles à acquérir représente une surface de 6 111m². Elles sont situées en zone UA du plan local d'urbanisme.

Nature du projet : Création de la « Maison de l'Entreprise et de l'Emploi », d'une école de la deuxième chance, de logements sociaux, de locaux commerciaux, de service et à usages divers.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE COUTRAS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Coutras dont la Mairie est située au 19 place Ernest Barraud 33230 COUTRAS représentée par son maire, **Monsieur Jérôme COSNARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2018,
Ci-après dénommée « **la commune** »

d'une part,

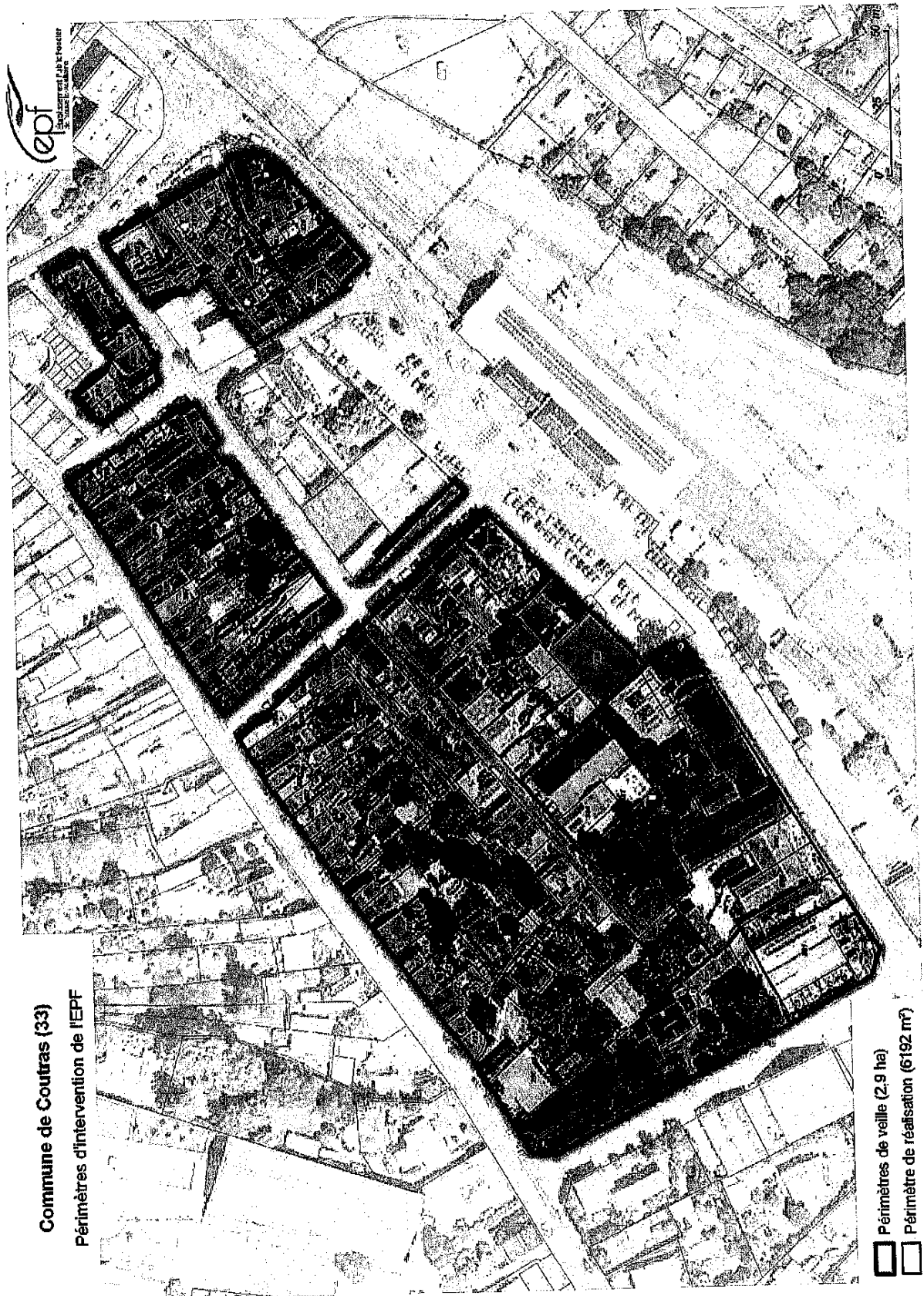
La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont l'adresse est BP2026 - 33500 LIBOURNE représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire du 29 mars 2018.
Ci-après dénommée « **La Cali** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° en date du 07 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification du périmètre d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Coutras

La commune de Coutras est située au Nord-Est du département de la Gironde, dans la région de Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit du chef-lieu du canton du Nord-Libournais qui regroupe 38 communes depuis le décret du 20 février 2014 et de la 2^{ème} polarité de la Communauté d'Agglomération du Libournais. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

En 2014, la population municipale était de 8 410 habitants et de 8 705 en 2018. La démographie de Coutras est en perpétuelle augmentation, et cette progression semble s'accélérer depuis le début des années 2000. Cette croissance s'explique en partie par le phénomène de desserrement du centre-ville de Libourne au profit des communes proches disposant de nombreux terrains à bâtir.

Coutras bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive-La-Gaillarde.

Ces différents éléments font de Coutras un pôle économique dynamique qui concentrait en 2012 près de 2 900 emplois répartis dans plus de 300 commerces et entreprises.

Coutras est aussi un pôle de centralité regroupant une sphère de neuf communes voisines. Historiquement elle partageait ce rôle avec la commune voisine de Guîtres. La ville possède quelques Monuments historiques, dont le plus fameux est le puits Henri IV, érigé au milieu du XVI^{ème} siècle, et nommé ainsi en hommage au futur roi de France vainqueur de la bataille de Coutras de 1687. La commune abrite également une zone Natura 2000 le long des deux rivières qui la traversent, la Dronne et L'Isle. Ces dernières en tant qu'affluents de la Dordogne ont été classées réserve mondiale de biosphère par l'UNESCO en 2012.

Le parc de logements de Coutras est très largement dominé par des résidences principales dont une large moitié est occupée par leurs propriétaires. Il demeure comme dans le reste du Libournais, une proportion assez forte de logements anciens (construits avant 1949). Le nombre de logement vacant reste assez faible. Le taux de logements sociaux SRU est quant à lui de 9,46%, ce qui très largement en dessous des 25% auquel la Commune devrait s'acquitter.

La Communauté d'Agglomération du Libournais

Créé par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011, La Cali est issue de la transformation de la Communauté de Communes du Nord-Libournais, qui résultait de la fusion opérée en 2010 des trois Communautés de Communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Canton de Coutras.

Par l'arrêté préfectoral en date 29 novembre 2016, La Cali a fusionné avec la Communauté de Communes du Sud-Libournais et a été étendue à sept communes de la Communauté de Communes du Brannais. Cette fusion-extension emporte la création au 1^{er} janvier 2017 d'une Communauté d'Agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants. Au 1^{er} janvier 2018, La Cali a connu une nouvelle évolution de son périmètre constitué dorénavant de 45 communes suite à la sortie de Camiac-et-Saint Denis.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente Maritime et de la Dordogne et certaines communes de La Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Six polarités principales sont distinguées : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de La Cali comptent moins de 1 000 habitants. Depuis 2010, La Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de La Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise, ce qui renforce son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité. Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910. La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, maille le territoire communautaire.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Le parc de logements de La Cali est constitué à plus de 39 % de logements anciens, construits avant 1948. Cette ancienneté a pour conséquence la vacance de nombreux immeubles en centre bourg (notamment à Libourne et Coutras). La part de logement vacant était de 11% en 2015 contre 8% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé. La Cali présente pas moins de 29 % de ses résidences principales qui sont dans le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors il est observé que le parc locatif privé dans La Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour La Cali.

Dans ce contexte, La Cali est confrontée à des enjeux qui justifient l'intervention foncière de l'EPF sur son territoire :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville-centre qui présentent souvent des friches et un nombre non négligeable de logements vacants dégradés
- Le besoin de rééquilibrage du développement de l'offre nouvelle en logements vers les centralités pour rapprocher les populations des services existants en veillant à une production contenue sur les communes rurales,
- Des phénomènes de rétention foncière importants dans les centres bourgs tant sur les communes urbaines que rurales qui empêche les projets de densification urbaine et participe à l'étalement urbain le long des axes de circulation,
- Un morcellement du foncier qui limite l'intervention des bailleurs sociaux, notamment sur les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, où les besoins en logements à loyers modérés sont certains,
- Phénomène de division foncière marqué, notamment sur les communes les plus proches de la métropole bordelaise,
- Une absence de projets urbains communaux articulée à l'échelle de La Cali qui seraient pourtant un engagement fort à destination des professionnels de l'aménagement et de la construction,
- Des degrés de réserves foncières communales très variés qui a pour conséquence un faible interventionnisme public en matière d'aménagement du territoire,
- Des opérateurs locaux qui interviennent dans le cadre de logiques d'urbanisme de privé à privé sur laquelle la collectivité n'a nullement la main,
- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignes et de contraintes environnementales...), et des besoins de requalification des zones existantes,
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie.

Le projet de la Commune et de la CALI

Le Contrat de Ville, une contractualisation en faveur d'une intervention publique renforcée sur le Quartier du Centre de Coutras :

La Politique de la Ville au profit des quartiers prioritaires vise « l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants ». La promulgation de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a fait naître une nouvelle carte nationale de la géographie prioritaire dorénavant pilotée à l'échelle de l'intercommunalité.



Ainsi, depuis juin 2014 et pour la 1^{ère} fois sur le territoire du Libournais, La Cali compte un quartier prioritaire situé sur la commune de Coutras et nommé « Quartier du Centre ».

Ce quartier (périmètre bleu) a la particularité d'être scindé en deux parties par les voies ferrées et se compose à l'Ouest, du centre-ville et du quartier de la gare, et à l'Est, d'une zone résidentielle comprenant plusieurs ensembles d'habitat social (collectif et individuel).

Page 5 sur 12

La Politique de la Ville s'inscrit dans un mode de contractualisation précis : le Contrat de Ville. Il est piloté par La Cali en étroite collaboration avec l'Etat et les communes concernées, en l'occurrence la ville de Coutras. Le Contrat de Ville concernant le « Quartier du Centre » de Coutras a été signé le 10 juillet 2015, pour une durée de 5 ans, par un ensemble de partenaires institutionnels : l'Etat, La Cali, la commune de Coutras, le Conseil régional d'Aquitaine, le Département de la Gironde, la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Agence Régionale de Santé, l'Education Nationale, Pôle Emploi, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Libourne, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat – section Gironde, les bailleurs Clairsienne, Gironde Habitat, Soliance Habitat, et le Conseil Citoyen.

Le Contrat de Ville constitue une stratégie d'intervention globale dans laquelle chaque signataire s'engage à mener une intervention renforcée dans le cadre de ses compétences propres. Cette action commune vise à améliorer la situation socio-économique des habitants et leur cadre de vie et s'articule autour de trois piliers :

- Améliorer le vivre ensemble dans les quartiers prioritaires et assurer une meilleure cohésion sociale à l'échelle des communes et de leur agglomération par la réduction de la pauvreté, le renforcement de la solidarité entre les générations et un égal accès aux droits.
- Développer l'activité économique et l'emploi : l'objectif du pilier est de promouvoir l'offre de travail, par le soutien aux acteurs économiques et à la création d'entreprises par les habitants du quartier, l'attractivité du territoire ainsi que de lever les freins à l'emploi, des femmes et des jeunes en particulier.
- Améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants des quartiers en favorisant la mixité sociale au sein des quartiers et en améliorant l'accès aux transports et aux équipements et services.

Ce cadre d'intervention posé en 2015 a fait émerger au fil des années deux projets structurants pour le quartier prioritaire, l'un porté par la commune et l'autre par La Cali, tous deux exposés ci-après.

➤ **Le projet de la Commune de Coutras :**

Par décision du Conseil municipal du 29 mars 2018, la commune de Coutras a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de requalification globale du quartier de la Gare.

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant le réaménagement de l'îlot, avec une stratégie de programmation urbaine visant à faire évoluer l'image du quartier de la gare, d'améliorer sa lisibilité en qualité d'entrée de ville et d'accroître son attractivité.

Cette stratégie se déclinera autour de l'implantation d'équipements et services à usages divers, de logements sociaux, de locaux commerciaux et d'espaces publics. Ce projet prévoit un volet habitat avec la création de logements sociaux compte tenu du déficit en logement sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le périmètre d'intervention (veille et réalisation) est composé d'un ensemble de terrains bâtis en zone urbaine à proximité immédiate de la gare SNCF de Coutras située de l'autre côté de la rue Paul Quibel (emprise ferroviaire en activité : lignes TER, marchandises et TGV Atlantique).

Le périmètre de réalisation se compose de plusieurs hangars dont certains ont été endommagés il y a quelques années par un incendie. Le périmètre de veille se caractérise par un tissu de faubourg, de part et d'autres de l'impasse Lalande, composé de petites maisons mitoyennes en RDC et de quelques-unes en R+1.

➤ **Le projet de La Cali :**

Par décision du Conseil communautaire du 29 mars 2018, La Cali a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, la construction d'un nouvel équipement public appelé « Maison de l'entreprise et de l'emploi » (dénomination non définitive). La Cali envisage la possibilité de s'appuyer sur un opérateur privé pour construire l'équipement, le revendre à La Cali ou en gérer son fonctionnement (location aux utilisateurs). Elle étudiera ces différentes pistes avec l'appui des partenaires techniques et financiers du projet, et de l'EPF.

Au regard des besoins repérés sur le Quartier du Centre, et également observés sur le nord de l'agglomération, en matière de qualification de la population, d'accès à l'emploi et d'accompagnement à l'entrepreneuriat, La Cali souhaite créer un lieu ressources regroupant les acteurs de l'emploi, de l'insertion, de la formation professionnelle et de la création d'activités.

La programmation de cet équipement n'est à ce jour pas stabilisée mais est estimée en hypothèse haute à 1 200m² de bâti. Le PLU permettant une construction en R+2, le foncier nécessaire à ce projet serait d'environ 1 200m².

Ce lieu ressources destiné aux habitants du quartier et des communes alentours participera à la requalification et à l'attractivité du quartier prioritaire dans son agglomération.

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 débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre 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 Commune et La Cali 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 Commune, La Cali et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, La Cali 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 la Commune, La Cali et l'EPF et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune, La Cali et/ou aux opérateurs désignés par celles-ci.

A ce titre, la Commune et La Cali confient 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 Commune et La Cali ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Recherche d'opérateurs susceptibles de porter les projets de la Commune et de La Cali ;
- 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 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cali rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-17-88 approuvée au Conseil communautaire du 14 décembre 2017 et le Conseil d'Administration de l'EPF du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de La Cali, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de La Cali, il est convenu que le partenariat doit permettre à La Cali d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs 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 Cali et l'EPF identifient plusieurs problématiques foncières à résorber :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville-centre qui présentent des friches ou logements vacants dégradés

- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour certains publics (personnes âgées)
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de faible superficie avec des tailles de parcelles en diminution
- Convention cadre entre l'EPF Nouvelle Aquitaine et La Communauté d'Agglomération du Libournais 6
- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignes et de contraintes environnementales...), et des besoins de requalification des zones existantes
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 3 – PERIMETRES ET MODALITES 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.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Les Georgets » (en vert sur la carte en page 3).

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

Des études pourront également être réalisées sur ce périmètre.

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.

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

Ce périmètre correspond au secteur « **Quartier de la gare** » (en rouge sur la carte en page 3).

Périmètre du projet : il est limité aux parcelles cadastrées BM 882, 886, 897, 729, 896, 830, 831, 832, 833, 724, 727, 380, 381, 810 et 379.

Descriptif du site : Le site d'intervention comprend, une série d'entrepôts mitoyens, de taille, de constructions et d'époques différentes le long de la rue Paul Quibel. En arrière de la façade sur rue on dénombre deux immeubles à vocation d'habitation et un hangar propriété de la commune.

Le premier entrepôt a été divisé en deux parcelles, et abrite sur la parcelle BM 727 une cave à vin toujours en activité et sur la parcelle BM 831 une ancienne brocante. Ce bâtiment, d'une hauteur modeste est bien entretenue.

L'entrepôt mitoyen, sur la parcelle BM 830, appartient au même propriétaire que la parcelle BM 831, ainsi que les parcelles BM 832 et 833. Cet ancien dépôt de brocante, peu large, s'étend en profondeur au cœur de l'îlot. La structure de ce dernier est en partie incorporée au bâtiment précédent.

Les bâtiments des parcelles BM 896 et 886, sont mitoyens, du hangar édifié sur la parcelle BM 830. Ils prennent la forme de deux garages à la hauteur et aux façades identiques, mais de profondeurs et de propriétaires différents.

La parcelle BM 882 abrite quant à elle un hangar, appartenant à la commune, très détérioré. La toiture a été en partie détruite par l'incendie cité plus haut. Un étroit passage non bâti sépare le bâtiment des garages précédemment décrits.

Le site possède également un espace ouvert sur la place du 8 mai 1945 qui abrite le parking de la cave à vin (une partie de la parcelle 727) et une station de lavage (parcelle BM 724). Ces parcelles appartiennent au même propriétaire.

Tout au Nord du périmètre d'intervention, impasse Lalande, on retrouve un autre bâtiment communal qui occupe l'intégralité de la parcelle BM 379. Il s'agit d'un vaste hangar en pierre.

Le bâtiment mitoyen, est une habitation ancienne en R+1, qui est occupée et entretenue, et dispose d'un vaste jardin avec une piscine et des dépendances (parcelles BM 380, 381, 810).

Au fond de l'impasse Lalande, les dernières parcelles de la zone du projet (BM 897 et 729) abritent une habitation récente en R+1 avec son jardin.

L'ensemble des parcelles à acquérir représente une surface de 6 111m². Elles sont situées en zone UA du plan local d'urbanisme.

Ce périmètre correspond au projet de requalification du quartier de la gare dans lequel s'inscrit le projet de construction de la « Maison de l'entreprise et de l'emploi », tous deux précédemment décrits.

Sur le périmètre du projet précédemment décrit, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la Commune 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 Commune

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

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune et La Cali sont tenues 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.

Ce rachat se fera au prorata de l'enveloppe foncière sur laquelle chacune des collectivités s'est engagée, à savoir :

- La Cali : superficie du projet de « Maison de l'entreprise et de l'emploi » d'environ 1 200m²,
- La commune : superficie du projet de requalification du quartier de la gare (6 111m²) diminuée de la superficie du projet de La Cali.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisements 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 et/ou de La Cali en la personne de son président, selon le projet concerné et au moyen des formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 5 – 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 Coutras
représentée par son Maire,

**La Communauté d'Agglomération du
Libournais**
représentée par son Président,

Jérôme COSNARD

Philippe BUISSON

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/. en date du 07 mars 2018.

Annexe n°1: Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Page 12 sur 12

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

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 fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF 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, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir 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 postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des 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 2. - 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.

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

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

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

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

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

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

6.1.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 dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

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

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

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 locatif conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

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

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.

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

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. 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.

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens 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 concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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 dans la mesure de leurs compétences.

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

L'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 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus 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 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.

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.

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 revente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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.

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

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

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – 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'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.

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

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

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

9.3 - 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'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : 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 Nouvelle-Aquitaine

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	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 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 Nouvelle-Aquitaine

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

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche 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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE


R75-2018-03-20-072

CA-2018-19 - Rapport du Directeur Général
Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le
cadre de l'appel à projet « Repenser la périphérie
commerciale » lancé par le Ministère de la Cohésion des
territoires

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 

Approbation du rapport relatif à la mobilisation de l'EPF dans le cadre de l'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » lancé par le Ministère de la Cohésion des territoires

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

- PREND ACTE du rapport relatif à la mobilisation de l'EPF dans le cadre de l'appel à projet "Repenser la périphérie commerciale"
- APPROUVE les modalités d'intervention de l'EPF dans le cadre de cet appel à projet en faveur de la valorisation foncière des friches et des zones commerciales à restructurer en entrée de ville
- DECIDE que l'EPF pourra être signataire des conventions relatives à ces projets de requalification de secteurs d'entrée de ville qui seront examinées en Conseil d'Administration ou en Bureau du fait de sa délégation

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, *Pour le Préfet,*
L'Adjoint du Secrétaire général
pour les affaires régionales.


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre de l'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » lancé par le Ministère de la Cohésion des territoires

L'action de l'EPF en matière de traitement des friches commerciales de périphérie

Dans le cadre de plusieurs conventions opérationnelles, l'EPF est mobilisé pour l'acquisition et le traitement de moyennes surfaces commerciales en friche situées en entrée de ville, sur des axes de faubourgs ou de périphérie.

Il s'agit de magasins de taille moyenne (1 000m² pour un supermarché à Saint-Agnant ou Saint-Martin d'Arie en Charente-Maritime par exemple) à grande (magasin de bricolage ou petit hypermarché), isolés ou inscrits dans une zone commerciale elle-même dégradée ou en perte d'attractivité. Avec la multiplication des surfaces commerciales de périphérie, la vacance commerciale, particulièrement visible en cœur de ville, concerne désormais de plus en plus de coques commerciales ou d'ensembles commerciaux de périphérie, qui ne trouvent plus preneurs dans une situation de suroffre immobilière.

Dans le cadre de conventions opérationnelles, l'EPF est sollicité pour acheter, porter et traiter des friches commerciales, dans la perspective d'une valorisation foncière par des opérations de logements, de locaux d'activités ou de nouvelles surfaces commerciales. Pour l'acquisition de locaux commerciaux périphériques en friche, l'EPF étudie la possibilité, introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014, de mobiliser l'obligation de démantèlement par le propriétaire des installations commerciales dont la vacance serait établie depuis plus de 3 ans.

L'appel à projet « repenser la périphérie commerciale »

Le ministère de la Cohésion des territoires a souhaité appuyer des collectivités territoriales par un appel à projets « Repenser la périphérie commerciale » destiné à accompagner la mutation des périphéries commerciales en perte d'attractivité et en manque d'urbanité. Il s'agit de faire émerger des opérations pilotes, pionnières et exemplaires et en dégager des enseignements à l'échelle nationale.

Le ministère accompagnera 4 à 6 collectivités territoriales lauréates par un appui technique et financier, pour accélérer la définition de leur projet de renouvellement urbain et commercial, en intégrant de nouvelles fonctions sur les zones considérées.

Elles seront retenues sur la base d'une stratégie de développement de leur territoire, attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries et à la vitalité commerciale de leur centralité, à l'échelle de l'agglomération ou de leur bassin de vie. Un dialogue avec les propriétaires fonciers et immobiliers et les enseignes devra avoir été amorcé.

Le ministère accompagnera les lauréats pendant une durée d'environ un an, sous deux formes :

- Un soutien technique, pour favoriser les échanges et partager les solutions, à travers des groupes de travail nationaux animés par l'équipe d'accompagnement et des experts du réseau Commerce, ville et territoire.
- Un soutien financier pour les accompagner dans la définition de leur projet de renouvellement urbain et commercial par le cofinancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Cette aide financière sera attribuée par l'Etat aux collectivités lauréates, sous la forme d'une subvention pour financer une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), à hauteur maximum de 50%, en fonction de la qualité et de l'ambition du projet.

La démarche d'intervention de l'EPF dans le cadre de cet appel à projet

L'EPF a proposé son appui à trois agglomérations, pour la valorisation foncière de secteurs d'entrée de ville en déprise, concernés par d'importantes friches commerciales.

Dans le cadre de conventions opérationnelles dédiées à ces projets, à mettre en place avec les communes et les EPCI concernés, il pourra apporter son appui et son expertise aux territoires lauréats :

- Analyse foncière sur l'ensemble du périmètre d'étude,
- Accompagnement par la réalisation d'études complémentaires ou l'appui à la prestation d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui sera mobilisée pour le projet,
- Intervention foncière pour la mise en œuvre opérationnelle du projet : acquisition par tous moyens, portage foncier, réalisation de travaux (notamment déconstruction/dépollution), consultation d'opérateurs et revente des biens acquis.

Les candidatures ont été remises le 23 février dernier, pour une désignation des lauréats au printemps.

REPENSER LA PÉRIPHÉRIE COMMERCIALE

Un appel à projets pour engager la mutation des périphéries commerciales.

Le ministère de la Cohésion des territoires s'engage à accompagner des collectivités territoriales par un appel à projets Repenser la périphérie commerciale, qui s'inscrit dans le cadre du réseau **Commerce, ville et territoire**.

Son objectif est de permettre à des collectivités territoriales d'engager la mutation de leurs périphéries commerciales en perte d'attractivité et en manque d'urbanité, pour faire émerger des opérations-pilotes pionnières et exemplaires et en dégager des enseignements à l'échelle nationale.

4 À 6 COLLECTIVITÉS TERRITORIALES SÉLECTIONNÉES

Le ministère accompagnera 4 à 6 collectivités territoriales lauréates pour accélérer la définition de leur projet de renouvellement urbain et commercial, en intégrant

de nouvelles fonctions sur les zones considérées, en complément de la stratégie logement dans les zones tendues.

Elles seront retenues sur la base d'une stratégie de développement de leur territoire, attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries et à la vitalité commerciale de leur centralité, à l'échelle de l'agglomération ou de leur bassin de vie. Un dialogue avec les propriétaires fonciers et immobiliers et les enseignes devra avoir été amorcé.

UN ACCOMPAGNEMENT PENDANT UN AN ENVIRON PAR UN SOUTIEN TECHNIQUE ET FINANCIER

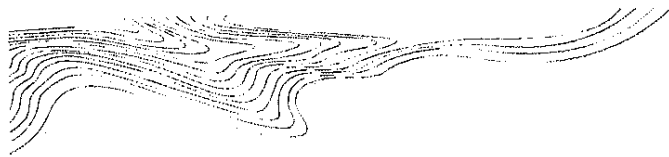
Le ministère accompagnera les lauréats pendant une durée d'environ un an, sous deux formes.

• • •



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature



◆ **Un soutien technique**, pour favoriser les échanges et partager les solutions, à travers des groupes de travail nationaux animés par l'équipe d'accompagnement et des experts du réseau Commerce, ville et territoire.

◆ **Un soutien financier** pour les accompagner dans la définition de leur projet de renouvellement urbain et commercial par le cofinancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

DES OPÉRATIONS EXEMPLAIRES À L'ÉCHELLE NATIONALE

Les intentions de projets présentées dans les candidatures devront contribuer à développer l'urbanité et les liens avec la ville sur des zones capables d'accueillir des logements, des bureaux ou d'autres activités, à améliorer le cadre de vie, l'environnement et les mobilités notamment par les espaces à usage public, et ainsi à « faire ville ».

Ces projets nécessiteront un renouvellement des modes de faire et des modalités de dialogue et de partenariat entre les

opérateurs publics et privés de l'aménagement et les investisseurs de l'immobilier commercial. Une maturité des collectivités territoriales lauréates est attendue, pour créer un dispositif opérationnel public-privé à l'issue d'un accompagnement d'une durée d'environ un an.

UNE LARGE VALORISATION À L'ISSUE DU PROCESSUS

Le ministère s'engage à valoriser les projets à l'issue du processus : les enseignements de ces démarches seront débattus à l'échelle nationale pour engager un mouvement de mutation des périphéries commerciales.

CALENDRIER

- ◆ Lancement de l'appel à projet : novembre 2017
- ◆ Remise des candidatures : février 2018
- ◆ Annonce des lauréats : printemps 2018

PLUS D'INFORMATIONS

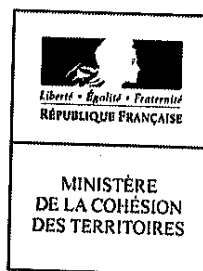
- ◆ Retrouvez les documents pour candidater à l'appel à projets sur le site du réseau Commerce, ville et territoire : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/reseau-commerce-ville-et-territoire>

www.cohesion-territoires.gouv.fr

Appel à projets

REPENSER LA PERIPHERIE COMMERCIALE

Cahier des charges



Cahier des charges
Repenser la périphérie commerciale

Sommaire

1.	PRESENTATION DE L'APPEL A PROJET	5
1.1.	Contexte et enjeux	5
1.2.	Objectifs de l'appel à projets	6
2.	CARACTERISTIQUES DE L'APPEL A PROJET	7
2.1.	Objectifs attendus des projets portés par les collectivités territoriales	7
2.2.	Soutien apporté par l'Etat aux collectivités territoriales lauréates	7
2.3.	Attendus des collectivités territoriales lauréates	8
3.	PIECES DU DOSSIER DE CANDIDATURE ET MODALITES DE SELECTION	9
3.1.	Contenu du dossier de candidature	9
3.2.	Evaluation des candidatures	9
3.3.	Soumission des candidatures	10

L'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » répond aux attentes de collectivités territoriales et d'opérateurs du commerce d'enrayer la perte d'attractivité de périphéries commerciales, sans dévitaliser les commerces de centre-ville et en respectant l'équilibre commercial centre-périphérie.

A cette fin, la mutation des périphéries commerciales par l'intégration de nouvelles fonctions (logement, économie, nature), de nouveaux usages et par l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale constitue une des réponses à leur perte d'attractivité et à leur manque d'urbanité.

L'objectif de cet appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » est d'inciter des collectivités territoriales à initier et à créer les conditions de mutation de périphéries commerciales, en accélérant la définition d'un projet de renouvellement urbain et commercial, pour favoriser un développement équilibré de leur territoire et l'équilibre commercial centre-périphérie. Ce dispositif s'inscrit en complément de la stratégie logement dans les zones tendues, pour libérer du foncier constructible et construire plus, plus vite et moins cher.

Cette démarche est à l'initiative du Ministère de la Cohésion des territoires. Elle s'inscrit dans le cadre du réseau Commerce, ville & territoire¹ qui réunit des acteurs opérationnels, privés et publics, de l'aménagement, de la ville et du commerce, pour construire une vision partagée de la place du commerce de demain dans l'aménagement des territoires et ancrer des pratiques de travail porteuses d'innovation.

¹ http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/reseau_commerce_ville_territoire_presentation.pdf

1. Présentation de l'appel à projet

1.1. Contexte et enjeux

L'intégration équilibrée des fonctions commerciales dans les territoires, un défi national

Le dynamisme commercial des territoires constitue un enjeu majeur sur le plan économique et urbain, par le développement économique généré, la réponse aux besoins de consommation des ménages, les équilibres territoriaux entre centres et périphéries, les besoins de mobilité des personnes ou des marchandises, ou encore la préservation des espaces agricoles et naturels.

La création de surfaces commerciales autorisées a augmenté ces deux dernières décennies, malgré un ralentissement à partir de 2008, accentuant dans certains territoires le déséquilibre entre centre et périphérie et la consommation d'espaces naturels et agricoles. Certains lieux de commerce connaissent des baisses de fréquentation et de chiffre d'affaire, dans un contexte de forte concurrence entre les projets, d'évolution des modes de consommation et des pratiques d'achat, avec le développement du commerce de proximité, de nouveaux concepts et en particulier du e-commerce.

Face à ces bouleversements, les acteurs du commerce ont déjà amorcé une diversification des formats et un mouvement de concentration sur les sites commerciaux les plus attractifs, notamment dans les métropoles. La priorité des acteurs du commerce et de l'aménagement est également de poursuivre la modernisation et l'adaptation des implantations et des concepts aux nouvelles attentes des consommateurs et au développement du e-commerce.

La concurrence commerciale sans cesse renforcée s'accompagne souvent de nouveaux investissements en périphérie dans des zones non urbanisées, malgré l'augmentation de zones commerciales vieillissantes et des taux de vacance qui fragilisent les centres-villes.

Le commerce participe également fortement de la vie urbaine et de la structuration des territoires. Face à l'augmentation de la vacance commerciale, certaines collectivités territoriales ont engagé des politiques de redynamisation commerciale et/ou de revitalisation de leurs centres-villes, parfois adossées à une stratégie intercommunale d'aménagement commercial.

L'intégration équilibrée des fonctions commerciales dans les villes et les bourgs, tant dans les centralités que dans les polarités secondaires, les franges ou les périphéries, constitue un défi national. Un défi à la fois pour les collectivités territoriales et pour certains professionnels de l'aménagement et du commerce qui reconnaissent la nécessité de faire évoluer le modèle de l'aménagement commercial, pour répondre aux besoins des habitants et des consommateurs et pour contribuer à la construction d'une ville multifonctionnelle, attractive et agréable à vivre.

Il est temps d'engager la mutation de certaines zones commerciales périphériques

Les surfaces commerciales concernées par un risque d'obsolescence à brève échéance seraient relativement nombreuses. Les périphéries commerciales souvent rattrapées par l'urbanisation, constituent d'importants gisements fonciers pour le développement de certains territoires, que ce soit pour augmenter l'offre de logement privé ou social, ou accueillir d'autres activités, en refaisant la ville sur elle-même.

La mutation des périphéries commerciales ne peut s'opérer, pour une part, par la seule modernisation de l'offre commerciale. L'intégration de nouvelles fonctions, de nouveaux usages, l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale et des conditions de mobilité constituent une des réponses à leur perte d'attractivité et à la recherche d'un nouveau modèle d'aménagement commercial, avec le passage d'une zone monofonctionnelle à un projet urbain mixte et multifonctionnel. Cela répond également à la nécessité de création de charge foncière supplémentaire, pour équilibrer l'opération d'aménagement, et à l'amélioration des liens avec la ville, tout en constituant un levier potentiel pour impulser la restructuration commerciale.

Les conditions économiques des projets doivent intégrer les contraintes financières des opérateurs privés et des acteurs publics. La restructuration des périphéries commerciales se heurte toutefois au modèle économique de l'immobilier commercial et notamment à la valeur des actifs immobiliers figurant dans les bilans des sociétés.

La requalification de ces zones suppose une volonté politique forte et la mobilisation de l'ensemble de la chaîne d'acteurs du commerce et de la ville. Le partenariat entre acteurs publics et privés est une condition sine qua non d'élaboration et de réalisation de ces projets.

Actuellement, il y a quelques projets opérationnels de mutation de périphérie commerciale, basés à la fois sur l'intégration de nouvelles fonctions et de nouveaux usages (logement, tertiaire, activités, nature, espaces publics, mobilité) au secteur ou à la zone commerciale et sur une restructuration commerciale. Les montages opérationnels sont adaptés à chaque projet et multi-partenariaux. A l'instar des projets de renouvellement urbain, ces projets sont menés sur des temporalités longues, tant pour la phase d'élaboration que de mise en œuvre.

1.2. Objectifs de l'appel à projets

A travers cet appel à projet, il s'agit pour l'État d'accompagner les collectivités territoriales pendant une durée d'un an environ, pour initier et créer les conditions de la mutation de périphéries commerciales, en accélérant la définition d'un projet de renouvellement urbain et commercial, en complément de la stratégie logement dans les zones tendues.

Pour cela, l'Etat engage un appel à projet afin de faire émerger des « opérations-pilotes » pionnières et exemplaires. Cette démarche viendra enrichir le label EcoQuartiers² pour que les zones commerciales s'inscrivent également dans la construction de la ville durable.

Les 20 engagements EcoQuartier pourront constituer un référentiel pour l'élaboration de projets de renouvellement urbain et commercial intégrés, prenant en compte le cadre de vie et les usages (e.g. travail sur la ville existante et lutte contre l'étalement urbain, qualité architecturale et urbaine), le développement territorial (développement économique local et équilibré, diversité des fonctions, réduction de la dépendance automobile par les mobilités douces et les transports collectifs, optimisation de la consommation des ressources et des matériaux), l'environnement et l'adaptation au changement climatique (e.g. sobriété énergétique, limitation de la production de déchets, préservation de la ressource en eau et de la biodiversité) et le pilotage et la gouvernance.

Les collectivités territoriales retenues devront avoir défini une stratégie de développement de leur territoire, attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries et à la vitalité commerciale de leur(s) centralité(s), à l'échelle de l'agglomération ou de leur bassin de vie. Un dialogue avec les propriétaires fonciers et immobiliers et les enseignes devra avoir été amorcé.

Le Ministère accompagnera les projets de différents types de territoire, en apportant les compétences de différents experts, et utilisera les enseignements de ces démarches à l'échelle nationale, pour engager un mouvement de mutation des périphéries commerciales.

² La démarche **EcoQuartier** (<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>) portée par le Ministère de la Cohésion des Territoires, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement. Un EcoQuartier est un projet d'aménagement multifacettes qui intègre tous les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. Le **label EcoQuartier** se fonde sur 20 engagements rassemblés dans la Charte EcoQuartier (<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/documents/charte-ecoquartier-2017.pdf>), qui peuvent s'appliquer à toute opération d'aménagement durable.

2. Caractéristiques de l'appel à projet

2.1. Objectifs attendus des projets portés par les collectivités territoriales

L'appel à projet cible des collectivités territoriales (EPCI, communes) qui ont une intention de projet et qui souhaitent définir un projet de renouvellement urbain et commercial d'une périphérie commerciale en perte d'attractivité et en manque d'urbanité.

Les intentions de projets présentées devront contribuer à développer l'urbanité et les liens avec la ville sur des zones capables d'accueillir des logements, des bureaux ou d'autres activités, à améliorer le cadre de vie, l'environnement et les mobilités notamment par les espaces à usage public, et ainsi à « faire ville ». Elles devront être cohérentes avec la stratégie de développement de leur territoire, attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries et à la vitalité commerciale de leur(s) centralité(s), à l'échelle de l'agglomération ou de leur bassin de vie, notamment définie dans les documents de planification (PLU, SCoT et notamment DAC/DAAC...).

Une maturité des collectivités territoriales lauréates est attendue, en vue du lancement de la phase opérationnelle du projet à l'issue d'un accompagnement d'une durée d'environ un an dans le cadre de cet appel à projet, par la création d'un dispositif opérationnel public-privé, à travers la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant. Ces projets nécessiteront un renouvellement des modes de faire et des modalités de dialogue et de partenariat entre les opérateurs publics et privés de l'aménagement et les investisseurs de l'immobilier commercial.

2.2. Soutien apporté par l'Etat aux collectivités territoriales lauréates

Cet appel à projet se concrétisera par un soutien à la fois technique et financier aux lauréats ainsi qu'une valorisation de leurs travaux.

Le Ministère accompagnera 4 à 6 collectivités territoriales (EPCI, communes). Les services de l'Etat seront associés au soutien technique (groupes de travail nationaux), au jury de sélection des lauréats et au suivi des projets.

Les lauréats bénéficieront d'une annonce des résultats de l'appel à projet personnalisée par le(s)/la Ministre(s) ou son représentant ainsi que d'une communication associée.

Un soutien financier

Une aide financière sera attribuée par l'Etat (enveloppe globale d'environ 250 000 €) aux collectivités lauréates, sous la forme d'une subvention pour financer une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), à hauteur maximum de 50%, en fonction de la qualité et de l'ambition du projet.

Cette subvention vise à cofinancer avec les collectivités lauréates une mission d'AMO pour définir le projet de mutation de la périphérie commerciale (programmation, montage de projet...).

Une délégation des crédits au niveau des services déconcentrés est prévue afin d'assurer un suivi et une gestion financière au plus près des lauréats.

Un soutien technique et une valorisation des projets

Plusieurs groupes de travail (3 à 5) seront animés au niveau national par les services de l'Etat et des experts publics et privés de l'aménagement et du commerce, pour accompagner les collectivités territoriales lauréates.

Ces groupes de travail ont vocation à accompagner les collectivités territoriales lauréates durant les phases de définition du projet (parangonnage, écriture du cahier des charges et sélection de l'équipe d'AMO pour définir un projet de renouvellement urbain et commercial, dialogue et partenariat entre les acteurs de la ville et du

commerce...), à faciliter les échanges et le partage de solutions entre les collectivités territoriales et les experts du réseau Commerce, ville et territoire, et à tirer les enseignements de ces projets à l'échelle nationale.

Les collectivités territoriales lauréates qui utiliseront ou s'inspireront de la démarche EcoQuartier pourront bénéficier d'un appui des services déconcentrés du Ministère pour les accompagner dans l'appropriation de la démarche EcoQuartier et sa mise en œuvre.

Modalités et durée de l'accompagnement

La durée de l'accompagnement des lauréats dans le cadre de cet appel à projet (groupes de travail nationaux, sélection et mission d'AMO) sera d'une durée d'environ 12 mois, en vue de la création d'un dispositif opérationnel public-privé, à travers la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant.

Une convention comportant les engagements réciproques de l'Etat et des collectivités territoriales lauréates sera signée à l'issue de l'annonce des lauréats (printemps 2018).

2.3. Attendus des collectivités territoriales lauréates

Les collectivités territoriales lauréates s'engagent à :

- Sélectionner et piloter une équipe d'AMO pour définir un projet de renouvellement urbain et commercial sur une périphérie commerciale en perte d'attractivité (diagnostic complémentaire, programmation, montage de projet, définition d'un dispositif opérationnel public-privé par la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant), cofinancée par la ou les collectivité(s) territoriale(s) et le Ministère de la Cohésion des territoires ;
- Mettre en place des comités de pilotage et technique multipartenariaux de suivi du projet, auxquels seront notamment associés les services de l'Etat, par exemple dans le cadre du service de nouveau conseil aux territoires ;
- Créer et mettre en œuvre un dispositif opérationnel public-privé (par la sélection d'une équipe de conception - maîtrise d'œuvre ou tout mode opératoire innovant), à l'issue de la phase de définition du projet de renouvellement urbain et commercial ;
- Communiquer sur leur projet et fournir les informations nécessaires pour la capitalisation et la valorisation de leurs expériences par le Ministère de la Cohésion des territoires. Ils acceptent à ce titre que ces informations soient diffusées.

3. Pièces du dossier de candidature et modalités de sélection

3.1. Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature doit être renseigné par la collectivité territoriale (ou les collectivités territoriales) compétente(s) sur le territoire de la périphérie commerciale.

Le dossier de candidature devra être constitué des pièces suivantes :

- **Une lettre d'engagement** à mettre en œuvre le dispositif décrit dans le présent cahier des charges de l'appel à projet, signée par le(s) Président(s) de(s) EPCI ou par le(s) Maire(s) de la/les commune(s) candidat(e-s) ;
- **Une note d'intention**, décrivant le problème et l'intention de projet de renouvellement urbain et commercial d'une périphérie commerciale. Cette note d'intention (10 pages maximum, hors illustrations et

annexes – modèle à télécharger sur le site internet du Ministère de la Cohésion des territoires, cf. infra 3.3) comprend :

- Les modalités de pilotage du projet envisagées par la collectivité territoriale : pilotes du projet, portage politique, partenaires du projet, dialogue public-privé ;
- La stratégie de développement du territoire en présentant succinctement les enjeux stratégiques de développement du territoire à l'échelle de l'agglomération ou du bassin de vie inscrite dans les documents de planification (PLU(i), SCOT et notamment DAC/DAAC) et en précisant les orientations en matière de d'urbanisme et de développement urbain et commercial visant notamment à garantir la vitalité commerciale des centralités, l'équilibre centre-périphérie, voire la politique locale du commerce mise en œuvre (appuis et dispositifs publics d'accompagnement dont la collectivité bénéficie : CDC, Epareca, Fisac...) ;
- L'intention de projet de développement urbain et commercial :
 - Présentation du site de projet et du contexte ;
 - Un pré-diagnostic d'aménagement urbain et commercial sur le périmètre de projet présentant succinctement les premiers éléments de diagnostic et les enjeux en découlant pour la périphérie commerciale ;
 - L'intention de projet d'aménagement urbain et commercial : justification du potentiel urbain de la zone et des besoins de programmation ; intention de projet de renouvellement urbain et commercial ; pilotage, moyens et organisation envisagés pour l'élaboration et le suivi du projet ; premières pistes de réflexion sur la faisabilité opérationnelle ;
 - Première estimation du budget prévisionnel et montant de la subvention demandée dans le cadre du présent appel à projets ;
- Annexes
- **Fiche signalétique**, à remplir via un formulaire en ligne (lien cf. infra 3.3). La liste des champs de ce formulaire est disponible sur le site internet du Ministère de la Cohésion des territoires (cf. infra 3.3).

N.B. : Des compléments d'information pourront être demandés aux candidats durant la phase d'analyse des dossiers.

3.2. Evaluation des candidatures

Les critères d'évaluation des candidatures seront les suivants :

- Un portage politique (délibération ou formalisation de l'expression du projet) d'un ou plusieurs EPCI, d'une ou plusieurs communes pouvant répondre conjointement ;
- Une stratégie de développement du territoire attentive à l'équilibre entre les centralités et les périphéries (et/ou du bassin de vie) et à la vitalité commerciale de leur(s) centralité(s), démontrée à travers les objectifs inscrits dans les documents de planification (PLU, SCOT et notamment DAC/DAAC), voire par la mise en place d'une stratégie commerciale ou d'une politique locale du commerce *ad hoc* ;
- Une intention de projet d'aménagement urbain et commercial pour le renouvellement urbain et commercial de la périphérie commerciale, sur un périmètre qui peut être plus large que celui du secteur ou de la zone commerciale, avec la volonté d'engager sa mutation sur le plan urbain et commercial, pour intégrer de nouvelles fonctions, de nouveaux usages, repenser les espaces à usage public et toutes les mobilités, sans augmenter les surfaces artificialisées ;
- Une gouvernance avec les acteurs publics et privés (modalités de dialogue, orientations, décisions) ;
- Un pilotage et une organisation mise en place pour le suivi du projet ;

- Des premières pistes sur la faisabilité opérationnelle financière, foncière ou juridique.

Les candidatures seront analysées dans le cadre d'une commission d'instruction technique constituée de partenaires du réseau Commerce Ville et Territoire. A l'issue de cette phase d'analyse, les lauréats seront désignés conjointement par un jury final, associant notamment les services de l'Etat. L'annonce des lauréats aura lieu au printemps 2018.

3.3. Soumission des candidatures

Les collectivités territoriales souhaitant candidater à cet appel à projet devront remplir la note d'intention (maximum 10 pages, hors illustration et annexes) à partir du modèle téléchargeable sur le site internet du Ministère de la Cohésion des territoires : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/reseau-commerce-ville-et-territoire>

Pour la soumission de leur dossier de candidature, les collectivités territoriales candidates devront :

1. envoyer un fichier unique au format .pdf comprenant la note d'intention et ses annexes et la lettre d'engagement) à l'adresse suivante : commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr
2. remplir le formulaire en ligne constituant la synthèse de leur candidature via le lien suivant : <http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=54178&lang=fr>

La soumission des candidatures devra être réalisée :

avant le vendredi 23 février 2018, 12h00

Les dossiers incomplets à cette date ne seront pas recevables.

L'équipe du Ministère de la Cohésion des territoires, en lien avec les services déconcentrés de l'Etat, est à la disposition du(es) porteur(s) de projet pour toute question, notamment en amont de la soumission, à l'adresse suivante : commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-067

CA-2018-20 Compte rendu des marchés

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mercredi 07 mars 2018

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2018-.....20

Compte-rendu des marchés

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement 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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2017-35 en date du 30 mai 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

- PREND ACTE du compte-rendu des marchés que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le

20 MARS 2018
Pour le Préfet,
Le Préfet
Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-80**Point sur les études générales et délégation au directeur général**

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Vu la délibération n° CA 2014-122 créant une ligne budgétaire études, dans l'enveloppe relative à l'intervention financière, pour 2015 à hauteur de 500 000 €,

Sur proposition du directeur général,

- CONFIRME le principe de prise en charge par l'EPF des études à caractère expérimental ou permettant d'obtenir une connaissance utilisable à l'échelle régionale
- APPROUVE le principe de déstockage des études mentionnées selon les orientations présentées
- DELEGUE au directeur général les actes de gestion liés à cette ligne études (délibération n° CA 2014-122), avec compte-rendu à chaque conseil d'administration et bilan annuel.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,

 Christiane BARRET

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 07 mars 2018

Compte rendu des marchés

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA 2009-08 du 12/06/2009 modifié par la délibération n° CA 2014-21 du 12/03/2014 :

Tableaux récapitulatifs des attributions

Marché de travaux de fouille archéologique préventive du site « Renaudin » à ANGOULEME (16)

Mode de passation : Marché passé selon l'article 1 523-10 du code du patrimoine après consultation infructueuse en procédure adaptée du 19/04/2017	Marché n° 2017-00013 TVX
Saisine de l'INRAP : 15/06/2017	
Candidat retenu : INRAP	Montant total : 842 614,66 € HT

Marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de déconstruction partielle du site « Caserne Marchand » à SAINT-MAIXENT-L'ECOLE (79)

Mode de passation : Procédure adaptée	Marché n°MA 2017-00022-Moe					
Publicité : 30/10/2017	Offres reçues le 24 /11/2017					
Nombre d'offres acceptées : 5	Nombre d'offres rejetées : 0					
Classement des offres :						
Candidat	Méthodologie / 30 pts	Performances environnementales / 10 pts	Amélioration des délais / 10 pts	Moyens humains et matériels / 10 pts	Prix / 40 pts	Note totale /100 pts
Imotep's	24	10	10	10	40	94
CCH Expertise	12	6	6	2	33	59
BME	30	6	10	10	40	96
Ginger CEBTP	24	10	6	10	13	63
Nox-Ingénierie	18	8	6	10	18	60
Candidat retenu : BME	Montant total : 4 890,00 € HT					

Marché de déconstruction partielle de 2 ensembles d'habitation à CHATELLERAULT (86) et à LIGLET (86)						
Mode de passation : Procédure adaptée			Marché n°MA 2017-00025-Moe			
Publicité : 30/10/2017			Offres reçues le 27 /11/2017			
Nombre d'offres acceptées : 3			Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres :						
Candidat	Méthodologie / 30 pts	Performances environnementales / 10 pts	Amélioration des délais / 10 pts	Moyens humains et techniques / 10 pts	Prix / 40 pts	Note totale /100 pts
Imotep's	24	10	10	8	40	92
Ginger CEBTP	30	10	10	8	10	68
Nox-Ingénierie	24	8	6	8	18	64
Candidat retenu : Imotep's Montant total : 6 000,00 € HT						

Marché de travaux de désamiantage complémentaire suite à la reprise intégrale des diagnostics amiante du site « Ancien Hôpital » à COGNAC (16)	
Mode de passation : Procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence préalables	Marché n°MA 2017-00025-Moe Marché validé en Commission des marchés du 12/02/2018
Candidat retenu : Avenir Déconstruction Montant total : 500 000,00 € HT	

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-068

CA-2018-21 - Compte rendu de l'exercice des droit de
Préemption et de priorité

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-.... *gl*

Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, dans sa version modifiée par la délibération CA 2017-35 en date du 30 mai 2017.

Sur proposition du Directeur Général,

- VALIDE ET PREND ACTE du compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité par le Directeur Général présenté au Conseil d'Administration

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018
Le Préfet, *Pour le Préfet,*
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU
Alexandre PATROU

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement 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, et de la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération CA-2015-79 du 6 octobre 2015, il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions de préemption et d'exercice du droit de priorité entre le 01/12/2017 au 06/02/2018:

1- Décisions de préemption

- Décision n°2017/79 du 1 décembre 2017 pour la préemption d'un bien situé Impasse du Presbytère à Puilboreau (17) au prix de 1 €.
- Décision n°2017/83 du 11 décembre 2017 pour la préemption d'un bien situé 13 Place Jean Bousquet et 5 rue des Eyzins à Duras (47) au prix de 85 000 €.
- Décision n°2018-91 du 21 décembre 2017 pour la préemption d'un bien situé Avenue de la Côte d'Argent et lieu-dit le Reganeau à Marcheprime (33) au prix de 2 100 000 €.
- Décision n°2018/01 du 3 janvier 2018 pour la préemption d'un bien situé, 10 rue de la Roche à Vaux-sur-Mer (17) au prix de 130 000 €, plus 4 000 € de commission d'agence.
- Décision 2018/04 du 11 janvier 2018 pour la préemption d'un bien situé rue Théodore Botrel à Angoulême (16) au prix de 50 000 €.
- Décision 2018/11 du 23 janvier 2018 pour la préemption d'un bien situé sis Malmore à Puilboreau (17) au prix 743 000 €, plus 60 000 € de commission d'agence.
- Décision 2018/13 du 6 février 2018 pour la préemption d'un bien situé 3 rue Lalo à La Rochelle (17) au prix de 250 000 €.
- Décision 2018/14 du 17 janvier 2018 pour la préemption d'un bien situé 43 Avenue de La Côte d'Argent à Marcheprime (33) au prix de 320 000 €, plus 30 000 € de commission d'agence.

2- Exercice du droit de priorité

Néant

Le conseil d'administration est invité à valider et à prendre acte de ce compte-rendu.


ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-069

CA-2018-22 Compte rendu des délibérations prises au
bureau du 13 décembre 2017

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2018-.... 

Compte-rendu des délibérations prises en Bureau du 13 décembre 2017

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'Établissement 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, « *Le bureau règle toutes les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration, dans la limite des délégations qui lui sont accordées.* »

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 2c : « *le compte-rendu est fait au conseil d'administration suivant des décisions prises au bureau* ».

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

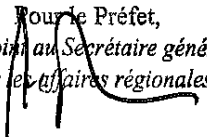
- PREND ACTE ET VALIDE le compte-rendu des délibérations prises en Bureau du 13 décembre 2017

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE 

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, 
Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

ET
S
P
U
B
L
I
C
F
O
N
C
I
E
R
D
E
N
O
U
V
E
L
L
E
-
A
Q
U
I
T
A
I
N
E
-
R
7
5
-
2
0
1
8
-
0
3
-
2
0
-
0
6
9

13/12/2017 10:00:00

Bureau de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Compte-rendu de la séance du 13 décembre 2017

Présents :

- Madame Laurence ROUEDE, Conseillère Régionale (33), Présidente du Conseil d'Administration.
- Monsieur Jean-Luc GLEYZE, Président du Conseil Départemental de la Gironde
- Monsieur Jacques MANGON, Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Madame Sally CHADJAA, Conseillère régionale (17) (suppléante de M. Xavier BONNEFONT)
- Monsieur Jacques BILIRIT, Vice-Président du Conseil Départemental du Lot-et Garonne.
- Madame Claire PAULIC, Conseillère Départementale des Deux de Sèvres
- Monsieur Gérard PEROCHON, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (86)
- Monsieur Nady BOUALI, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) (suppléant de M. Éric CORREIA)
- Monsieur Jacques ROUX, Secrétaire de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole (87)
- Monsieur Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)
- Monsieur Jacques JOULIE, Vice-Président de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne (19)
- Monsieur Bruno LAMONERIE, Président de la Communauté de Comunes du Pays de Lanouaille (24) (suppléant de Mr Bernard VAURIAC)

Présent assistant de droit :

- Monsieur Hubert BLAISON, contrôleur général économique et financier.
- Monsieur Gérard MOUTIER, agent comptable de l'EPF
- Monsieur Philippe GRALL, Directeur Général de l'EPF

Représentants de l'Etat :

- Madame Marie-Isabelle ALLOUCH, chef de service de la DREAL (suppléante de Monsieur Patrice GUYOT)

Monsieur GRALL rappelle que suite au décret n°2015-979 du 31 juillet 2015, modifiant le code de l'Urbanisme en son article R*. 321-5 : « *les membres du Conseil d'Administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel* ».

Madame ROUEDE indique que la séance du bureau du matin va permettre d'examiner préalablement à la séance du Conseil d'Administration de l'après-midi les points budgétaires et les principes généraux relatifs à l'élaboration du nouveau Plan Pluriannuel d'Interventions.

1) Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2017

Madame ALLOUCH indique une correction à apporter. Il aurait été décidé d'attendre l'analyse de la DDT pour signer la convention. La signature de la convention n'aura lieu qu'après une réunion de travail entre les services de l'Etat, l'EPF et la collectivité.

Le procès-verbal est validé avec la modification du point 4-d sur la convention cadre entre la Communauté de Commune Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

2) Examen préalable éventuel des principes généraux modifiés suite au bureau du 28 novembre 2017 en vue de l'élaboration du nouveau Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), intégrant notamment les orientations stratégiques de l'Etat (OSE) et la méthode de concertation auprès des collectivités, et de la délibération relative à la confirmation de l'application du PPI 2014-2018 de l'EPF sur le nouveau périmètre de compétence.

Madame ROUEDE rappelle le résultat de l'examen du bureau du 28 novembre 2017. Le scénario numéro 2 avec une Taxe Spéciale d'Équipement en augmentation rapide en 2019 et 2020 est le scénario privilégié.

L'emprunt reste raisonnable mais suffisant pour permettre une intervention rapide sur l'ensemble du nouveau territoire de l'EPF. Le montant maximal disponible pour l'EPF atteint 35M € pendant 2 ans.

Madame ROUEDE rappelle qu'au dernier bureau les administrateurs ont souhaité qu'il soit apporté une plus grande visibilité sur l'impact financier de la TSE.

Madame ROUEDE donne la parole à Monsieur GRALL pour présenter les principes généraux modifiés à la suite du bureau du 28 novembre 2017 en vue de l'élaboration du nouveau PPI, ainsi que la méthode de concertation auprès des différentes Collectivités Territoriales.

Monsieur GRALL indique que le principe est que toutes les collectivités concernées peuvent donner leur avis. Des réunions d'informations et d'échanges seront organisées dans les territoires dans les prochains mois pour aller à la rencontre des élus locaux. Cette consultation doit être un lieu d'échange entre les territoires. Les collectivités auront la possibilité d'exprimer leur intérêt pour des projets qu'elles envisagent lors de cette consultation. Il faut faire en sorte de mutualiser le maximum de réunions et d'optimiser les déplacements de chacun. L'objectif est de créer des points de consultation en regroupement d'EPCI pour répondre aux attentes de l'ensemble des élus locaux. Le maillage du territoire de la Nouvelle-Aquitaine peut permettre des réunions mutualisées comme par exemple sur le territoire du nord de la Dordogne, du Médoc ou de la Métropole bordelaise. Dans les prochaines semaines, une lettre sera envoyée à l'ensemble des collectivités territoriales pour les informer de la consultation organisée. La présence des membres du Bureau et du Conseil d'Administration serait très appréciée lorsque ces réunions se déroulent sur leur territoire.

Madame ROUEDE demande combien de membres du bureau pourraient être présents lors de ces réunions.

Monsieur GRALL indique qu'il est souhaitable d'avoir entre 2 et 3 membres du bureau par réunion. Les volontés exprimées par les élus locaux lors de cette consultation pourront être remontées directement en bureau.

Madame ROUEDE rappelle qu'il est important que les collectivités connaissent le plus rapidement possible les caractéristiques des interventions de l'EPF afin qu'elles puissent solliciter l'établissement sur l'ensemble de ses domaines de compétences.

Monsieur GRALL rappelle s'agissant des EPCI que l'EPF travaille avec l'association des communautés de France (AdCF) avec des possibilités de monter des projets communs tournés autour des axes de restructuration des centres villes et du développement économique. Aujourd'hui un nombre croissant d'EPCI font partie de cette association.

Monsieur GRALL rappelle que certains journaux locaux organisent des tables rondes avec une couverture médiatique. Ce type d'évènement peut être organisé avec l'appui d'un animateur de réunions comme un journaliste par exemple afin de nourrir les débats et de rendre la table ronde plus intéressante. L'EPF a également eu beaucoup de retours positifs concernant sa participation au salon de l'immobilier (SIMI) les 6/7/8 décembre 2017. Monsieur GRALL rappelle qu'un nombre important de collectivités ont pu participer au salon sur le stand de l'EPF.

Monsieur GRALL indique que certaines réunions de présentations pourront être thématiques en coordination avec la région selon les cas.

Madame Laurence ROUEDE passe à l'examen du PPI elle indique que 2 points devront être particulièrement examinés, le différé de paiement et le taux d'actualisation. L'ensemble du PPI a déjà été examiné lors du dernier bureau du 28 novembre 2017.

M. GRALL aborde le sujet du différé de paiement. Il est proposé de prévoir la possibilité du différé de paiement en gardant des limites et des critères définis. C'est-à-dire pas plus de 2 ans et pas au-delà de la durée de la convention. Cela nécessitera systématiquement la signature d'un avenant qui pourra être approuvé par le bureau par délégation. Il peut également être prévu au cas par cas une délégation au Directeur Général pour les urgences à partir de 3 mois à compter de la délibération.

Cette pratique devra rester exceptionnelle.

M. BLAISON invite à définir des critères très précis pour ce type de pratique octroyée aux communes de petites tailles. Mr Hubert BLAISON rappelle que ce genre de pratique doit rester tout à fait exceptionnelle pour l'EPF. Ce procédé ne doit pas correspondre à une variable d'ajustement lors de la confection des budgets communaux.

Mme ROUEDE réitère le caractère exceptionnel du différé de paiement qui sera octroyé au cas par cas.

Monsieur GRALL aborde ensuite le sujet du taux d'actualisation. Le taux d'actualisation était standard dans les deux premiers PPI avec des exonérations sur les centres-bourgs et sur toutes les opérations de requalification urbaine.

Il est proposé l'application d'un taux d'actualisation limité aux cas :

- D'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
- Et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet. Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière. Le caractère de portage en réserve foncière, selon ces principes, est constaté par le Directeur Général. Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.
- En tout état de cause, une revoyure pour l'ensemble des conventions signées en application de ces principes à fin de PPI est incluse dans les conventions
- A compter du 1er janvier 2018, ces dispositions s'appliquent pour les nouvelles conventions, pour les nouvelles conventions à venir, et pour les cessions à venir sur les conventions actuelles lorsque leur application est plus favorable au cessionnaire

3. Examen préalable éventuel du projet de budget 2018 suite au bureau du 28 novembre 2018 :

a) Rapport du Directeur Général sur l'avancement du PPI 2014-2018 et l'action de l'EPF dans les territoires

b) Vote de la taxe spéciale d'équipement c) Point d'avancement budget 2017

d) Approbation du budget initial 2018

e) Autorisation d'ouverture de ligne de trésorerie

f) Autorisation d'emprunts

Monsieur GRALL : rappelle que lors de la création de l'EPF Poitou-Charentes en 2008, un niveau d'intervention fort et rapide a été rendu possible grâce à une fiscalité modérée dès le départ. Par la suite, l'EPF a diminué sa fiscalité pour atteindre le niveau de TSE le plus bas sur le plan national. La minoration foncière a été utilisée de façon progressive depuis 2014. Les frais de fonctionnement et d'investissement de l'EPF ont évolué en rapport avec la charge de travail de l'établissement. L'emprunt a continuellement baissé, la dette est presque éteinte en 2017.

Monsieur GRALL commente les maquettes avec les courbes et les histogrammes présentés. Il souligne la stabilisation des dépenses foncières et la montée des cessions aux alentours de 2021-2022. Le stock foncier de l'EPF se stabilisera également vers 2022. L'extinction de la dette est quant à elle prévu vers 2027.

Dans le cadre de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 et du projet de loi de finances pour 2018, le plafond de TSE pouvant être perçue par l'EPFNA serait de 25,5 M€ soit 23,2 M€ après déduction de tout frais d'assiette et de recouvrement.

L'ensemble des projets de maquette financière précédemment examinés prévoyait des montants supérieurs.

Ce montant aboutit d'ores et déjà, sur la base des éléments fournis par la DRFIP, à la baisse du montant de TSE prélevée en ex Poitou-Charentes, en raison du différentiel entre les bases : pour une TSE uniforme, le montant prélevé sur les quatre départements historiques baisserait de 9 M€ à 8,5 M€ en première approche.

Lors de la création de l'EPF de Poitou-Charentes, la TSE avait été prélevée une année entière sans aucune intervention foncière en 2009, et augmentée à 14 M€ à partir de 2010 pour rester à ce niveau pendant trois ans.

Les taux de 2018 sont une projection et devraient sûrement être légèrement érodés du fait de la diminution des bases en Poitou-Charentes.

En 2019, la fiscalité restera stable en Poitou-Charentes. En revanche, elle sera plus élevée sur les nouveaux territoires pendant 2 ans.

Madame ROUEDE demande s'il y a des questions car c'est important qu'il y ait un accord commun des administrateurs sur le montant de la TSE.

Il n'y a pas de question.

4. Approbation de conventions opérationnelles et avenants :

Centre-bourg :

a) Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la commune de Pellegrue (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

OBJET Revitalisation du centre-bourg et développement de l'habitat. Commune à l'écart des grands axes Pellegrue mène une politique de développement de l'habitat pour stabiliser sa démographie et maintenir son niveau d'infrastructure. Le projet consiste ainsi à acquérir un terrain pour bâtir un EPHAD

MONTANT : 700 000€

DURÉE : 5 ans

La convention est adoptée à l'unanimité.

Madame ALLOUCH s'interroge sur les relations qu'entretient l'EPF avec la DDT sur le sujet des périmètres à définir. Elle demande la communication des copies des avis de conventions à la DREAL.

M. GRALL indique qu'il y a des échanges réguliers entre l'EPF et les services de l'Etat. Sur le fonctionnement général du projet, c'est à la collectivité de travailler avec les services de l'Etat car c'est la collectivité qui décide de l'opportunité d'un projet.

Monsieur PEROCHON indique que connaître le nombre d'habitants sur la présentation diffusée permet d'aider à la contextualisation des projets.

b) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Redynamisation du centre bourg. Située sur l'axe entre Libourne et La Réole, dans l'Entre-Deux Mers, la commune de Rauzan souhaite redynamiser son centre ancien, afin de permettre l'accueil d'habitants, de commerces ou de services

MONTANT : 400 000€

DURÉE : 4 ans

La convention est adoptée à l'unanimité.

c) Convention opérationnelle entre la Commune de La Réole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée

d) Convention Opérationnelle entre la Commune de Saint-Aubin-de-Blaye (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Reconquérir une emprise en friches en centre-bourg afin d'y réaliser une opération de logements dont une partie en logement social

MONTANT : 300 000€

DURÉE : 4 ans

La convention est adoptée à l'unanimité.

e) Convention Opérationnelle entre la Commune d'Etauliers (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Reconquérir une emprise en friche en centre-bourg afin d'y réaliser une opération de logements dont une partie en logement social. Réhabiliter un bâti existant en centre-bourg en état de vétusté avancé afin d'y réaliser du logement social

MONTANT : 500 000€

DURÉE : 5 ans

La convention est adoptée à l'unanimité.

f) Convention Opérationnelle entre la Commune d'Eyrans (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Réhabiliter un bâti existant en centre-bourg à usage d'hôtel-restaurant, désaffecté depuis 30ans afin d'en changer l'usage et y réaliser un programme de logements dont une partie en logement social

MONTANT : 200 000€

DURÉE : 4 ans

La convention est adoptée à l'unanimité.

g) Convention Opérationnelle entre la commune Sainte-Foy-la-Grande (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée.

h) Convention Opérationnelle entre la Communauté de Communes de l'Estuaire, la Commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée.

i) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Barthélemy-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée.

j) Convention Opérationnelle entre la Commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement économique et habitat. Située à égale distance d'Agen et de Bordeaux, la Ville de Marmande souhaite agir prioritairement sur l'habitat et le développement commercial, avec comme cible prioritaire les cases vacantes

MONTANT : 3 000 000€

DURÉE : 5 ans

Périmètre d'études : Il s'agit de l'ensemble du centre ancien

Périmètre de veille : Quartier du Marché, Nouvelles Galeries, Halle aux Vêtements, Immeuble Gaupillat

Périmètre de réalisation :

Projet 1 : Espace Culturel Leclerc

Projet 2 : Ilot Espiet

La convention est adoptée à l'unanimité.

M. GRALL précise que le périmètre d'étude est large du fait de la signature d'une convention tripartite. Une dynamique de travail est lancée sur ce territoire et aboutie à une forte productivité dans ce secteur.

k) Convention Opérationnelle entre la commune de Virazeil, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée.

l) Convention Opérationnelle entre la Commune de Meilhan sur Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Monsieur GRALL indique une incohérence entre le titre de la convention et la dénomination du point dans l'ordre du jour. La convention est signée de façon tripartite entre la commune de Meilhan sur Garonne, Val de Garonne Agglomération et l'EPF et non de façon bipartite comme indiqué dans le titre de la convention.

OBJET : Développement économique et habitat. Pôle relais pour un certain nombre de communes alentours, et pôle touristique à l'échelle du Canal du Midi, Meilhan-sur-Garonne compte sur une mise en valeur de son patrimoine et un développement de son offre de services

MONTANT : 500 000€

DURÉE : 5 ans

Mme ROUEDE se demande si l'ilot du haut sur la carte est un bâti ?

M. GRALL indique qu'il y a un bâti, et une friche attenante.

La convention est adoptée à l'unanimité.

m) Convention Opérationnelle entre la commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement économique et habitat. Commune dynamique en constante augmentation démographique, Fourques-sur-Garonne souhaite travailler sur la qualité de vie de ses actuels mais également

futurs administrés

MONTANT : 700 000€

DURÉE : 5 ans

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à la traversée du Hameau du Pont des Sables

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différents îlots à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

n) Convention Opérationnelle entre la Commune de Castelnaud-sur-Gupie, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée

o) Convention Opérationnelle relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation de centre-ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Communauté de Communes Creuse Grand Sud, la Commune d'Aubusson (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-ville et de renouvellement de la Commune d'Aubusson

La collectivité souhaite mettre en place un projet qui permettra à la Commune de rayonner à grande échelle

MONTANT : 700 000€

DURÉE : 5 ans

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur du centre-ville

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond notamment à la friche Sallandrouze qui s'intègre dans un projet global

M. GRALL précise qu'il y a eu un investissement majeur du Département et de l'Etat pour permettre à la ville de consolider son centre

La convention est adoptée à l'unanimité

p) Convention Opérationnelle d'action foncière pour l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret entre la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret. La collectivité souhaite mettre en place un projet de pôle d'échange multimodal qui permettra en outre de requalifier le quartier de gare.

MONTANT : 600 000€

DURÉE : 5 ans

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à la deuxième phase du projet

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à la première phase du projet comprenant notamment 3 bâtis

Monsieur Philippe GRALL : Un travail de fond a été effectué avec la SNCF. Des négociations difficiles notamment sur des emprises fortement polluées ont été menées.

La convention est adoptée à l'unanimité

Logements :

q) Convention Opérationnelle d'action foncière pour un projet urbain à dominante de logements en densification sur les secteurs de Malmore et Baillac entre la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la Commune de Puilboreau (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Réalisation d'une opération de 650 logements dont 30% sociaux et 20% abordables

MONTANT : 7 000 000€

DURÉE : 5 ans

PERIMETRES : Deux périmètres de réalisation en densification sur une surface de 19 ha

M. GRALL précise que l'Agglomération de La Rochelle possède une emprise urbaine très contrainte. L'Agglomération doit donc répondre à de forts enjeux notamment celui de production de logements. Cette opération de grande taille se réalise sur des terrains agricoles dans un but exclusif de création de logements.

M. BLAISON se demande si le projet n'est pas trop ambitieux à la mi-parcours des mandats communaux. Un changement politique au sein des conseils communautaires peut-il annuler un projet de cette taille ?

M. GRALL : précise que les projets réalisés à La Rochelle sont tous contraints par une zone foncière relativement tendue avec des possibilités restreintes. De ce fait, les projets réalisés sont souvent plus ambitieux que sur d'autres territoires. Mais l'EPF a déjà réalisé par le passé des opérations de même type.

M. GRAU souligne qu'un changement politique au sein des conseils communautaires ne peut pas remettre en

cause des projets de ce type du fait que les communes et EPCI doivent suivre les PLUi et SCOT approuvés par leur collectivité.

La convention est adoptée à l'unanimité.

Développement économique :

r) Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CPP 17-15-032 entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Mission de veille et d'intervention foncière sur le secteur du port de commerce pour le développement de la filière industrialo-portuaire à Rochefort

SIGNATURE INITIALE : 02 juillet 2015

MONTANT : 5 000 000€ augmente à 8 000 000 €

DURÉE : date du 24/02/2021 » inchangée

PÉRIMÈTRES : un périmètre de réalisation a été ajouté à la convention et le périmètre d'études a été supprimé
L'avenant est adopté à l'unanimité.

s) Convention Opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée.

t) Convention Opérationnelle entre Val de Garonne (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement économique. Collectivité dynamique du fait de sa situation privilégiée entre Bordeaux et Toulouse, l'Agglomération souhaite poursuivre la dynamique d'accueil d'entreprises sur son territoire, avec un objectif de développement raisonné

MONTANT : 6 000 000€

DURÉE : 6 ans

PÉRIMÈTRES

Projet 1 : Pôle multimodal Marmande/Tonneins

Projet 2 : Extension ZAC Croix de Lugat

Projet 3 : Voie verte Marmande / Casteljaloux

La convention est adoptée à l'unanimité.

u) Convention Opérationnelle entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée.

v) Convention Opérationnelle entre la Commune de Marcillac en Gironde (33) et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

Convention retirée.

w) Convention opérationnelle entre la communauté de communes de l'Estuaire, la commune de Cartegue (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée.

Développement durable et environnement :

x) Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet CCA n°16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention Cadre CC n°16-14-005 entre Grand Cognac Communauté d'Agglomération, le Département de la Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (périmètre et montant)

Avenant retiré.

5) Examen préalable de la délibération relative à l'attribution des minoration foncières, travaux et SRU sur le Poitou-Charentes dans le cadre du budget 2018

Monsieur GRALL indique que depuis 4 ans que les administrateurs de l'EPF Poitou-Charentes ont tenu à renforcer le levier d'action de la minoration foncière. Cette minoration foncière a été un levier d'intervention important en faveur des projets de requalification urbaine en centre bourg, en ville moyenne et dans les quartiers en renouvellement urbain. Le but est de recréer une dynamique urbaine par la remise sur le marché des fonciers. Monsieur GRALL indique que les préfets envisagent de déléguer à l'EPF le droit de préemption des communes en constat de carence d'ici la fin de l'année. L'établissement s'attache à travailler sur des préemptions intelligentes qui produisent un nombre de logements adapté à la situation des communes carencées. Mais dans la pratique, le droit de préemption ne débouche que très rarement sur une production à hauteur de 100% de logements sociaux sur les communes carencées. L'EPF peut mettre en avant le travail effectué à Vaux sur Mer qui va déboucher sur la création de 70 logements sociaux dans les années à venir.

L'EPF exerce beaucoup de préemptions sur des DIA ce qui occasionne de plus en plus de contentieux. La finalité de l'EPF est de sortir un maximum de logements sociaux pour les cessions de la commune carencée. Dans la pratique les promoteurs agissent parfois sur ces secteurs tendus de manière spéculative. Il doit y avoir un bon partenariat entre les services de l'Etat et l'EPF notamment sur les préemptions car les procédures sont relativement urgentes pour ces dossiers.

Sur le principe, ce qui est proposé est de travailler avec les préfets afin d'examiner les DIA et conduire les préemptions avec accord du préfet. Lorsque les communes acceptent la garantie de rachat et valident les préemptions, ce sont les équipes de l'EPF qui prennent le relais pour trouver des bailleurs sociaux pour réalisation du projet. Si aucun bailleur n'est trouvé, les équipes de l'EPF peuvent faire appel à des promoteurs. Il est indispensable d'analyser la stratégie foncière générale sur la commune carencée pour, par la suite, réaliser des actions réfléchies engageant la commune avec une garantie de rachat jusqu'à une certaine limite. Le retour d'expérience de l'EPF PC est que les programmes de logements sociaux sur les communes carencées ne coutent quasiment rien pour elles. Mais malheureusement, parfois elles considèrent que l'action de l'EPF n'est pas assez rapide et voudraient rattraper un retard de 30 ans dans un délai impossible à tenir.

Pour la plupart des cas, une convention tripartite sera créée entre la commune pour construire une stratégie foncière en vue de la construction de logements sociaux.

L'EPF agit selon plusieurs principes d'intervention dans le cadre de la loi SRU.

Prioritairement, il agit avec un engagement partenarial de la commune dans le cadre d'une stratégie foncière. L'EPF recherche des gisements fonciers afin d'acquérir par tous moyens, amiable, préemption, expropriation. Par la suite, il passe une convention opérationnelle ambitieuse (montant maximal adéquat, recherche effective de fonciers, acceptation des propositions d'intervention). L'intervention de l'EPF est encadrée par une convention avec la commune et l'Etat, pour s'assurer que le droit de préemption est effectué conformément à l'arrêté de carence.

Par sécurité, pour une commune qui n'accepte pas cette approche partenariale (pas appliqué par l'EPF jusqu'ici) Une convention bipartite avec l'Etat (sans la commune) est engagée. Les interventions sur les secteurs de Permis Etat sont réalisées en priorité. L'EPF garantie le montant des fonds SRU non engagés (à l'exemple de PACA) qui est nécessairement limité, mais qui est le seul moyen d'avoir la garantie de rachat. En cas de désaccord sur une proposition de préemption dans le cas d'une convention partenariale tripartite, l'Etat a la possibilité de résilier la convention et d'engager une convention bipartite, ou intervention exceptionnelle sur une convention déjà existante sur un périmètre plus large

Monsieur GLEYZE demande à partir de quel moment l'EPF ou les services de l'Etat peuvent utiliser cette convention bipartite qui contraindra la commune ? Quel est le moment dans la négociation où cette solution devra être utilisée ?

Monsieur GRALL rappelle que l'EPF privilégie toujours le partenariat et la discussion. La convention tripartite sera privilégiée dans la majorité des cas avec de forts échanges en amont de la signature de la convention et pendant le portage du projet par l'EPF. Mais le préfet contrôle toujours le processus de délégation du droit de préemption urbain qu'il détient.

Madame ROUEDE s'interroge sur la temporalité inhérente à l'action des préfets. Comment les services préfectoraux souhaitent organiser leur calendrier ? Il est important de connaître le niveau de négociation qu'ils souhaitent appliquer dans les cas de conventions bipartites.

M. MANGON indique que l'EPF est un instrument au service des élus qui n'est pas coercitif. Il est nécessaire de poursuivre le plus loin possible les voies du dialogue. La solution de la convention bipartite qui permet de contraindre la commune carencée doit rester la solution d'extrême recours pour l'EPF.

M. GLEYZE indique qu'il faut trouver un curseur pour connaître le moment où l'EPF doit devenir coercitif, les administrateurs doivent pouvoir l'apprécier.

M. MANGON indique que c'est au Préfet de mettre en demeure la commune et non pas à l'EPF de décider seul de passer à une phase coercitive.

M. GLEYZE rappelle que l'EPF a véritablement été promu sur l'ensemble de la Gironde, il serait dommage que le sentiment restitué soit celui d'un outil coercitif ou de censure. Il est important de bien rappeler que ce sont des décisions de l'Etat, il faut adopter une posture de dialogue.

M. GRALL indique que suite aux débats en examen préalable en bureau, la représentante du SGAR au CA pourra préciser en séance la position de l'Etat, et la proposition de délibération pourra être amendée en conséquence selon les souhaits des administrateurs

Mme ROUEDE indique qu'il sera nécessaire qu'il y ait une implication des administrateurs s'il est envisagé de s'engager sur ce cadre coercitif, le débat aura lieu en CA sur ce point

Monsieur GRALL effectue un compte-rendu relatif à l'attribution des minorations foncières, travaux et SRU sur le Poitou-Charentes dans le cadre du budget 2017.

Une minoration foncière d'un montant de 50 000€ a été approuvée sur une convention opérationnelle à Clavette pour un projet de densification du centre-bourg par la création d'une offre en logements (libres et sociaux) et en commerces. Une deuxième minoration foncière d'un montant de 20 000€ a également été attribuée à la commune de Liglet pour une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain sur une propriété bâtie en cœur de bourg.

Une minoration SRU d'un montant de 50 000€ a été approuvée sur une convention opérationnelle à Vaux-sur-Mer dans le cadre d'un projet de 7 logements sociaux en réhabilitation de maisons existantes sous forme de deux domiciles regroupés pour personnes âgées.

Une minoration travaux de 500 000€ a été approuvée à la commune d'Angoulême pour un projet de redynamisation économique et résidentielle du centre historique de la ville.

Madame ROUEDE indique que ce point sera au CA en l'état.

6. Questions diverses

Aucune question

Mme ROUEDE lève la séance.

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- M6

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Meilhan-sur-Garonne (47) et Val de Garonne agglomération et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle pour le développement économique entre la Commune de Meilhan-sur-Garonne (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- 115

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Pellegrue (33) 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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

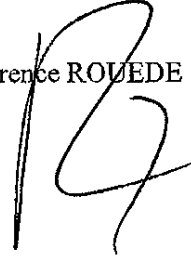
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Pellegrue (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

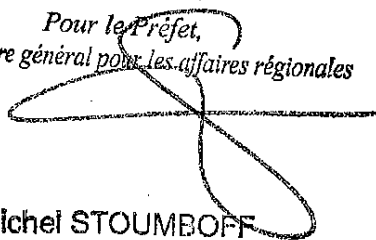
Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF



Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *M8*

Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Aubin-De-Blaye (33), la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

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,

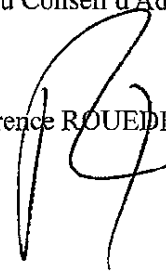
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Aubin-De-Blaye (33), la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEIDE



Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

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


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *MT*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Rauzan (33) 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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

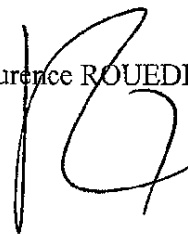
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Rauzan (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE




Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,
Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *MM*

Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Commune d'Etauliers (33), la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

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,

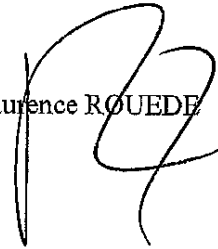
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle entre la Commune d'Etauliers (33), la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *120*

Approbation du projet : Convention Opérationnelle entre la Commune d'Eyrans (33), la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle entre la Communauté de Communes de l'Estuaire, la Commune d'Eyrans (33) et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 15 DEC. 2017

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


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *NR1*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017-123

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *124*

Approbation du projet : Convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Commune d'Aubusson, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Commune d'Aubusson, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le Directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° BR-2017-125

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 Dec. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017-*126*

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour un projet urbain à dominante de logements en densification sur les secteurs de Malmore et Baillac entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Puilboreau (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Puilboreau 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 ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurance ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *AD*

Avenant n° 1 à la convention projet n° 17-15-032 de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement de friches d'activité – Commune de Rochefort (17) entre La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention projet n° 17-15-032, signée le 2 juillet 2015 entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention projet entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du conseil d'administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *188*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,
Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-073

CA-2018-26 Avenant n° 3 à la convention
d'adhésion-projet habitat n° CCA 17-14-026 d'action
foncière pour le développement de l'offre de logement
social entre la Ville d'Angoulins-sur-Mer, la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-26

Avenant n° 3 à la convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention opérationnelle n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins sur Mer (17) , la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement de Poitou-Charentes, signée le 17 mars 2015,

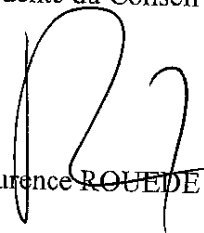
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 3 à la convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant n°3;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention SRU entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Angoulins sur Mer (17) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine

Avenant n° 3 à la convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Conformément à la délibération du conseil d'administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'une convention opérationnelle de droit commun/d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet de convention opérationnelle/d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 17 mars 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 17 mars 2015

-Durée : 10 mai 2020

-Montant maximal : 3 000 000,00 €

L'EPF et la Commune de d'Angoulins ont signé le 17 mars 2015 une convention pour le développement, de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. A ce titre, la Commune de Angoulins et l'EPF avaient défini un périmètre d'étude (cf. périmètre de convention), englobant toute la zone agglomérée de la Commune ainsi que plusieurs emprises stratégiques en périmètre de veille. L'EPF a engagé une démarche de veille foncière qui n'a pas donné lieu à des acquisitions.

Par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. En effet sur la période 2014-2016 ; la Commune devait produire 58 logements, or seulement 47% des objectifs ont été atteints. La commune, doit construire 116 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 et a aujourd'hui un taux de 6% de LLS.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune d'Angoulins ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant la totalité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille foncière et en plaçant des îlots stratégiques en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'en augmenter l'engagement financier.

Le présent avenant vise la modification du périmètre de convention en incluant l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille et plusieurs îlots stratégiques en réalisation. Pour permettre à l'EPF d'engager une intervention, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'augmenter l'engagement financier.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, modification du périmètre d'intervention, modification de l'engagement financier et modification de la durée de la convention

-Montant : inchangé – 3 000 000€

-Durée : prorogation au 31 décembre 2022

-Périmètres : *suppression du périmètre d'études, ajout d'un périmètre de veille foncière sur l'intégralité de la zone urbaine de la commune, suppression du périmètre de veille « Cinq quartiers ».*

- **Périmètre de veille :** Ce périmètre correspond à l'intégralité de la zone urbaine de la Commune (en vert sur la carte) à l'exception des zones à vocation économique en vertu du PLU en vigueur lequel est en cours de révision en vue d'un PLUI. Par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, le Préfet de Charente-Maritime a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain. Celui-ci est effectif sur le périmètre de veille foncière.
- **Périmètre de réalisation :** Ce périmètre correspond aux 11 sites identifiés en périmètres de veille et de réalisation dans le cadre de la convention initiale (et ses avenants 1 et 2) à l'exception du périmètre des cinq quartiers (site 14) faisant l'objet d'un projet urbain de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui ne fait plus partie du périmètre de la convention.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

ANGOULINS
-SUR-MER

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



epf
Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET HABITAT
N°CCA 17 - 14 - 026

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULINS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Ville d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lysiack – 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 3 avril 2018,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

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

Ci-après dénommée « CdA » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 2018- en date du 7 mars 2018,

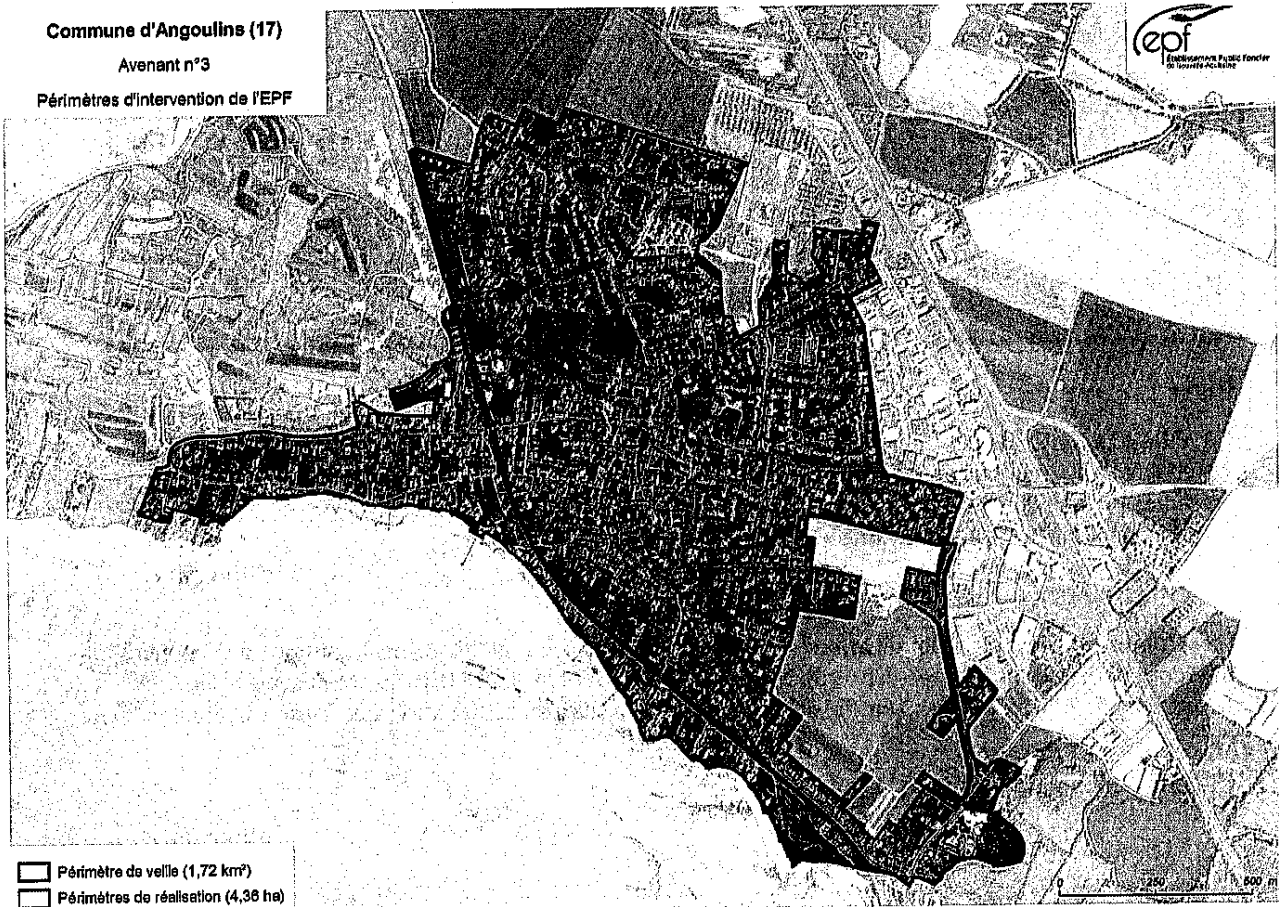
Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part,

Commune d'Angoulins (17)

Avenant n°3

Périmètres 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, la Commune de d'Angoulins et la communauté d'agglomération de La Rochelle ont signé le 17 mars 2015 une convention pour le développement, de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. A ce titre, la Commune de Angoulins et l'EPF avaient défini un périmètre d'étude (cf. périmètre de convention), englobant toute la zone agglomérée de la Commune ainsi que plusieurs emprises stratégiques en périmètre de veille. L'EPF a engagé une démarche de veille foncière qui a donné lieu à certaines acquisitions.

Par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. En effet sur la période 2014-2016 ; la Commune devait produire 58 logements, or seulement 47% des objectifs ont été atteints. La commune, doit construire 115 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 et a aujourd'hui un taux de 5.81% de logements locatifs sociaux.

Cet avenant a pour objet : la modification du périmètre de convention en incluant l'intégralité de la zone urbaine de la Commune en périmètre de veille et plusieurs îlots stratégiques en réalisation. Il est également nécessaire de prolonger la convention pour tenir compte des projets engagés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Le périmètre d'études est supprimé et remplacé par un périmètre de veille comprenant l'ensemble de la zone agglomérée de la commune à l'exclusion des zones économiques. L'ensemble des sites précédemment en veille est en réalisation. Le site des cinq quartiers, désormais de compétence communautaire, est transféré sur une convention avec la communauté d'agglomération, ainsi que les dépenses qui s'y rattachent.

En conséquence, l'article 2 de la convention initiale est ainsi réécrit :

Il est rappelé que 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.

1-1. Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagé :

Ce périmètre correspond à l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune (en vert sur la carte) à l'exception des zones à vocation économique en vertu du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration et prescrit par délibération du 24 novembre 2014 viendra se substituer aux dispositions du PLU.

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.

Par arrêté préfectoral du 26 janvier 2018, le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

1-2. Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux sites identifiés en rouge sur la carte.

Site 1 : - Cours des Italiens - rue des Coquilles (AK n°16 d'une surface de 1 095 m² et AK 18 pour 19m²).

Site 2 : - Cours Gambetta - rue Gambetta (AK n°218 et 219 d'une surface de 247 m²).

Site 3 : - Les Coudrans - rue des Salines (AA n°250, 263, 343 d'une surface de 3 527 m²).

Site 4 : - CTM - 17 avenue du Général de Gaulle - rue des Cinq Quartiers (AI n°4, 10, 164, 165, 11 et 14 d'une surface de 7 700 m²).

Site 5 : - Avenue du Général de Gaulle - rue des Champs (AI n°23p, 24, 25, 26, et ZC90 d'une surface de 3810 m²).

Site 6 : - Les Grandes Maisons -rue Bel Air/Motte Grenet/chemin de Bel Air (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 476, 613p, 614p, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 465, 466, 596p, 428p d'une surface d'environ 14 532 m²).

Sur les sites n°1 à n°6, la collectivité envisage la réalisation d'opération de logements mixtes, en requalification de l'existant sur la base d'une densité minimale de 30 logements/ha et comprenant 36 % de LLS pour les opérations supérieures à 9 logements.

Terrains non bâtis, friches et délaissés

Site 7 : 39/41 Avenue Commandant Lysiack (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.

Site 8 : 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 : 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.

Propriétés vétustes, maisons fermées

Site 10 : Rue Bel Air (AK n°94, 420, 727, 728 d'une surface de 1 302 m²).

Site 11 : Rue Carnot, rue des Treuils (AK n°129 d'une surface de 204 m²).

Site 12 : Rue Carnot (AK n°335 d'une surface de 388 m²).

Site 13 : Rue des Salines (AK n°275 et 276 d'une surface de 561 m²).

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, 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.

L'EPF pourra lancer avec l'accord de la Commune des études de faisabilité technique et financière sur ces ilots.

Par arrêté préfectoral du 26 janvier 2018, le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

ARTICLE 2 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 - DURÉE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2022. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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 restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulins
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Daniel VAILLEAU

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° 2018/ en date du

Annexe n°1 : Convention n°17-14-026 signée

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle 17-14-026 - Angoulins

5

Avenants n° 1 et 2 signés

6

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle 17-14-026 - Angoulins

CONVENTION ADHESION PROJET HABITAT N° CCA 17-14-026

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULINS

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ET

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

Entre

La Ville d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisiaek - 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 15 Décembre 2014,
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 ... du ...
Ci-après dénommée « Cda » ;

Ci-après dénommée « Cda » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 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 2014-76 en date du 9 décembre 2014, *et du BUREAU n° B 2015-04*
Ci-après dénommée « EPF » ; *en date du 10 mars 2015*

d'autre part

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

PRÉAMBULE

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

Le Projet de la Commune

Commune littorale de l'agglomération de La Rochelle, Angoulins, subit une pression foncière forte induisant une hausse des prix des logements aussi bien en accession qu'en location. La Commune et la Cda de La Rochelle vont, avec l'appui de l'Établissement Public Foncier, intégrer le foncier au cœur de leur nouvelle politique communautaire à travers notamment l'élaboration du nouveau PLU et du PLH. La Cda de La Rochelle souhaite ainsi compléter sa vision d'ensemble des projets de logements en cours de définition et de réalisation sur le territoire communautaire afin de mieux les accompagner et les coordonner.

La Commune d'Angoulins s'est engagée dans une démarche de repérage des fonciers mutables au cœur du tissu urbain constitué afin de développer des programmes de logements accessibles. En effet, cette commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU doit produire du logement social afin de pouvoir atteindre ses objectifs et loger une population dont la tendance est à la migration vers des communes sur lesquelles les prix du logement sont moins élevés. La commune a donc identifié plusieurs fonciers mutables qui doivent permettre de produire une part importante de logement social (à minima 36% par opération), mais aussi de logement en accession. La commune souhaite pouvoir proposer des logements en accession entre 150 et 180 000 euros.

Afin de soutenir le projet et d'accompagner au mieux la commune et la Cda dans leur projet, l'EPF engage des études de faisabilité au préalable des acquisitions afin de rendre opérationnel le projet de la Collectivité et d'engager des négociations avec les propriétaires sur des prix permettant la sortie d'un projet équilibré financièrement.

Par ailleurs, afin de soutenir la Cda de La Rochelle et la Commune dans leur recherche de foncier mobilisable, l'EPF pourra lancer une étude de gisement foncier en vue d'approfondir le repérage effectué par la municipalité.

Par la présente convention, la CDA et l'EPF s'associent à la Commune pour l'appuyer dans toute l'étendue de leurs compétences et en application de leurs missions pour contribuer à assurer une maîtrise foncière sur son territoire et éviter la spéculation foncière et immobilière, à permettre à des opérateurs de développer une offre de logement abordable conformément à l'objectif politique rappelé ci-dessus.

La Ville d'Angoulins

Commune littorale au sud de l'agglomération rochelaise, la Collectivité compte au 1^{er} janvier 2014, 3909 habitants (population légale INSEE) et 4127 habitants (population DGF). Commune-membre de

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA), son développement s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohésion Territoriale (SCoT) approuvé le 28 avril 2011.

Angoulins a connu un accroissement régulier entraînant un doublement de la population en 50 ans, L'évolution de la démographie s'explique par l'attractivité du territoire qui conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants. Les inscriptions scolaires confirment cette tendance.

Le site d'Angoulins est très contraint, en raison de la présence de l'océan à l'Ouest, des marais au Nord et au Sud d'autant plus que le Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 27 décembre 2012 suite à l'événement Xynthia risque de rendre inconstructible une partie du territoire ou du moins à sévèrement continger ses possibilités d'extension. La combinaison entre les risques naturels, et le foncier déjà occupé vient limiter les possibilités de développement en étagement.

Le parc de logements connaît une croissance régulière. Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,5 en 50 ans en atteignant 1678 résidences principales en 2014, la vacance reste limitée et en faible augmentation (103 en 2010 pour 123 en 2014) et le nombre de résidences secondaires a doublé pour atteindre 230 en 2014 tout en restant dans les limites plutôt modestes compte tenu du caractère littoral du territoire.

Au titre de ses obligations de production de logements sociaux imposées par la loi SRU et renforcées par la loi du 18 janvier 2013, la Commune est défective avec un taux de 5,01% du parc de résidences principales, quand il devrait atteindre 25% à l'horizon 2025. C'est pourquoi elle doit s'engager dans un plan de rattrapage triennal accéléré en produisant :

- 2014-2016 : 25% des LLS manquants
- 2017-2019 : 33% LLS manquants
- 2020-2022 : 50% de LLS manquants
- 2023-2025 : 100 % de LLS manquants.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CDA adopté le 8 décembre 2008 impose dans cet objectif un taux de 36% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements ou réalisée sur un terrain de plus de 2500 m² avant division. Arrivant à échéance au 31 décembre 2014, il doit faire l'objet d'une prorogation, le temps de lancer la procédure de révision du futur PLH et d'engager, suite au diagnostic partagé conduit en 2014, une réflexion relative aux orientations stratégiques en matière de politique de l'habitat.

En outre, la Commune fait face à des prix de foncier très élevés, ne lui permettant pas de préserver les conditions d'une politique de développement d'une offre de logement à prix abordable.

L'élaboration de projets de développement local à forte composante de mixité sociale exige donc la mise en place d'une politique volontariste de maîtrise foncière.

Les formes d'urbanisation de ces dernières années ont laissé de nombreux «vides d'urbanisation» sur le territoire de la Commune d'Angoulins qu'il convient aujourd'hui de remobiliser : la rationalisation des espaces publics, fonds de jardins, espaces d'activités sans qualité qui pourraient utilement faire l'objet d'opérations de requalification et d'une démarche de densification et de mutualisation. L'urbanisation historique s'est faite, quant à elle, de manière lâche depuis l'église vers la côte et s'est poursuivie dans les années 80 sous forme de lotissements peu denses dans les espaces libres autour du bourg sans de véritables liens fonctionnels et structurels établis entre eux.

La question de la qualité du développement urbain et de la densification des tissus est essentielle dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal engagé par le Conseil Communautaire du 27 février 2014. Tout particulièrement, le code de l'urbanisme dans son article L122-2 demande au PLU de mener une étude « de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ». Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, un comité de pilotage thématique « faire la ville compacte » a été mis

en place. Il sera amené à suivre et valider, en lien étroit avec le comité de pilotage sur le foncier, les travaux relatifs aux enjeux de densification et à proposer des scénarios d'équilibre intensification/extension à l'échelle de la CDA et en articulation avec les objectifs du SCoT. La première phase de ce travail, consiste à consolider le potentiel morphologique, urbanistique et immobilier d'intensification à l'échelle de l'agglomération.

C'est dans ce cadre et afin de contribuer à la régulation du marché du foncier la Commune a souhaité mettre en place une politique foncière active, qui s'inscrit dans un cadre communautaire qui doit se préciser dans les prochains mois. Cette politique foncière doit permettre au plus grand nombre grand nombre de trouver un logement selon ses moyens et dans le respect de l'article 35 de la loi SRU.

Le PLU prévoit actuellement la possibilité de construire entre 35 et 40 logements par an en renforçant la compactité, l'organisation et l'intégration du bourg dans son environnement, la densification des espaces déjà bât devant être privilégiée, conformément aux objectifs d'intensification définis par le SCoT.

Ce constat amène à définir un enjeu prioritaire principal : le renouvellement urbain ciblé sur le secteur stratégique du centre bourg ce qui nécessite donc de mobiliser des emprises foncières sur les creux d'îlots existants.

Le recours à des emprises extérieures ou en périphérie interviendrait en complément, et serait de nature différente en privilégiant des projets de développement durable à même de participer efficacement à l'effort de rattrapage en logements sociaux et au regroupement des équipements publics (pôles sportifs et associatifs) dans des perspectives de mutualisation.

Le projet urbain communal, traduit dans le PLU dont la dernière révision générale a été approuvée le 30 juin 2006 et son PADD, sera revu dans le cadre de la révision du projet communautaire développé par le PLU intercommunal valant plan de déplacements urbains. Pour cela, la commune souhaite préalablement se doter d'une vision afin de la soumettre au projet intercommunal de manière à co-élaborer un projet partagé.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CDA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

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

Au service de chacun des territoires 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 sollicitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- 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 Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis d'une part dans le PPI, et d'autre part dans le Scot de l'agglomération, ainsi que les projets en cours du futur PLU et du futur PLH.

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 maîtrisée sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Convention opérationnelle EPF - ANCOULINS/CDA n° CCA 17-14-026
 Décembre 2014

ARTICLE X. — LA RÉGULATION DE LA CONVENTION ADHESION PROJET « QUARTIER DE LA GARE ET CINQ QUARTIERS » RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC17-09-001

Par la présente, la Commune d'Angoulins et l'EPF d'un commun accord dénoncent et résilient la convention d'adhésion projet « quartier de la gare et cinq quartiers » CCA 17-14-026 signée le 12/01/12 (annexe n° 1).

La Commune d'Angoulins et l'EPF conviennent qu'aucun frais n'ayant été engagé, la convention citée en objet est réputée close à la signature de la présente.

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, la Cda et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Cda, 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, de la Cda et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront reversés à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis ;
- ◆ Encasement 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. — RAPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 17-09-001 signée le 5 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 29 septembre 2009, prorogée par délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Convention opérationnelle EPF - ANCOULINS/CDA n° CCA 17-14-026
 Décembre 2014

-Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres d'études et de veille de la présente convention, le droit de préemption 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 ;

-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 ;

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est distingué sur la carte jointe deux périmètres d'intervention :

- en jaune : un périmètre d'études à conduire en commun avec la CDA et la Commune. L'EPF ayant vocation à conduire seulement les études dont l'objet est de clarifier, sécuriser et organiser l'intervention foncière en acquisition puis en cession par l'Etablissement
- en vert : un périmètre de veille sur lequel l'EPF sera déléguaire du droit de préemption, éventuellement, et pourra intervenir en acquisition et en études de pré-faisabilité.

2.1 Un périmètre d'études sur un périmètre large sur lequel la Collectivité et la CDA piloteront un référentiel foncier avec l'assistance de l'EPF.

La Collectivité et la CDA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent un fort engagement au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CDA.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire ;
 - 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. Ces études ont pour objectif majeur de préciser les conditions d'acquisitions, d'analyse et de sélection d'un opérateur en vue de réaliser l'opération de développement de l'offre de logement.

Convention opérationnelle EPF – ANGOULINSURMER, n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat porté sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emplacements à vocation économique et/ou touristique.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économique de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envoie des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

Fort de ce constat, la CDA de La Rochelle a identifié cinq enjeux fonciers principaux :

- ♦ la connaissance des ressources foncières, afin de mieux répondre aux besoins ;
- ♦ la maîtrise des prix d'acquisition du foncier pour les opérations futures d'habitat, afin de maîtriser les coûts de sortie des opérations de logements, notamment de logement social ;
- ♦ le développement du parc social et d'accession à la propriété, afin d'attirer les jeunes actifs et favoriser les parcours résidentiels ;
- ♦ le développement durable du territoire, en privilégiant l'habitat à proximité des pôles d'emplois, de services et en lien avec les transports urbains ;
- ♦ la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le premier Programme Local de l'Habitat étant arrivé à terme, un nouveau PLH a été adopté le 19 décembre 2008.

Il 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 :

- ♦ créer des logements répondant aux besoins socio-économiques de la population de l'agglomération, en portant une attention particulière :
 - ♦ à la qualité des logements sociaux et à leur répartition sur le territoire ;
 - ♦ aux besoins des étudiants, des jeunes, des jeunes ménages et primo-accédants, des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes défavorisées, des gens du voyage.
- ♦ maîtriser le foncier ;
- ♦ requalifier les parcs anciens ;
- ♦ réussir la rénovation urbaine ;
- ♦ promouvoir le développement d'un parc locatif à loyers raisonnables ;
- ♦ répondre aux objectifs de développement durable ;
- ♦ se doter des moyens partenariaux de poursuivre la réflexion sur l'habitat, d'évaluer et d'infléchir le PLH en temps réel.

Dans ce but, le PLH a identifié six axes d'intervention prioritaire :

1. une plus grande maîtrise foncière ;
2. la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
3. la réponse aux besoins en logements aidés, en partenariat avec les organismes HLM ;
4. la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
5. une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
6. une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

La Cda de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.

Convention opérationnelle EPF – ANGOULINSURMER, n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

En étroite collaboration avec la CDA et la Commune, ces études pourront aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement une contribution interactive à la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation et à l'écriture du règlement du PLU sur le secteur considéré.

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

La Commune a notamment déjà réalisé une première approche des gisements fonciers en identifiant de nombreux sites potentiellement maintiens sur lesquels des opérations de constructions de logements pourraient être envisagées. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préliminaires et de besoins devront être réalisées. Ces études devront être croisées avec les travaux en cours réalisés par la CDA sur la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que sur l'analyse des modes d'intensification en cours.

Les sites retenus sont les suivants :

- o « Quartier de la Gare » sur 2 îlots de 6 500m² et 8000m²

Sur l'ensemble des sites définis en périmètre d'études comme en périmètre de veille active, les projets, dans un objectif de limitation de la consommation foncière, de renouvellement urbain et de mixité sociale, devront permettre une densité minimale de 30 logements/hectares dont 30 % minimum de logements sociaux.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perleruer 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 Périmètre de veille active

La présente convention détermine sur la base du repérage effectué par la commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité par la Collectivité, la Commune sollicitera la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin qu'elle délègue à l'EPF le droit de préemption urbain. La Cda à la demande du Maire, pourra au cas par cas et selon l'enjeu qui se présente le

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CDA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

déléguer par voie d'arrêté à l'EPF sur le foncier considéré. La CDA pourra procéder de la même manière si le processus apparaît plus adapté en termes de réactivité et de pilotage du projet contribuant à la réussite des projets de la Commune.

Ce périmètre de veille active regroupe les sites suivants :

- o « Centre Bourg » : ce site regroupe des ensembles bâtis dans le centre historique et coeurs d'îlots non bâtis dont la finalité est la revitalisation du centre bourg (logements, commerces, équipements et services adaptés). La réalisation d'une étude de gisement foncier sera nécessaire.
- o Plusieurs îlots à restructurer en périphérie du centre bourg. Une étude de gisement foncier sera également nécessaire.

Un périmètre de veille active sur des îlots sur lequel une démarche d'intervention foncière pourra être engagée

L'EPF n'interviendra en acquisition sur le périmètre de veille qu'en mesure conservatoire dans la perspective de concrétisation des projets de la Commune de développement de l'offre de logement abordable. Cette intervention de plus pourra aussi être activée si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières. Sur le périmètre objet de ce paragraphe, des études préaisabilités mentionnées au paragraphe 2.1 seront réalisées systématiquement par l'EPF et présentées à la Commune et à la Cda en vue de conduire une consultation d'opérateur. Les études permettront de déterminer si une intervention foncière de l'EPF aux côtés de la Commune peut être utile et soutenable.

Les périmètres de veille identifiés par la collectivité sont les suivants (ils figurent en vert sur la carte jointe à la convention en dehors du centre-ville de la Commune et un tableau en annexe 3 énumère les parcelles):

- Ilot « Les Vergers » d'une superficie de 4 553m²
- Ilot « les Grandes Maisons » d'une superficie de 12 548m²
- Ilot les « Coudrains » d'une superficie de 3 527m²
- Ilot « Service techniques » d'une superficie de 7 342 m²

Sur l'ensemble de ces îlots, la volonté de la Collectivité et de la Cda est de développer des programmes de logements. Ces programmes devront comprendre une densité minimale de 40 logements à l'hectare et un taux ne pouvant être inférieur à 36% de logements locatifs sociaux. Les programmes devront aussi tendre vers une part de logements en accession sociale à la propriété de 30%.

Sur ces périmètres, l'EPF en collaboration avec la Collectivité et la Cda lancera au préalable des acquisitions, des études visant à définir des plans de compositions et à déterminer la faisabilité technique et financière des projets.

Sur ces périmètres, la Cda déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieure ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CDA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sans caractéristiques justifiant un traitement particulier.

Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Pour autant, en cas de consultation infructueuse, l'EPF, La C&A et la Commune conviennent de se réunir afin d'en comprendre les raisons.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 000 000 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1. – Durée de la convention

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

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

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

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

4.2. – Evolution de la convention

Le périmètre de veille à vocation à évaluer 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 veille.

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

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

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

Les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°3).

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 de la C&A et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de veille 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 transmettre cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

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

4.4 – Bilan annuel de l'intervention

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

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

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 veille.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

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

Convention d'adhésion au projet d'habitat
Décembre 2014

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

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

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

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

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

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

10.1. - Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

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

Convention d'adhésion au projet d'habitat
Décembre 2014

16

15

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitat : 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 nouvelle et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article L.42-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CCA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre. Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

10.2. – Assurances

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

L'EPF en 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.

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CCA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

10.3. - Démolition, dépollution, études pro pres au site et travaux divers effectués par l'EPF

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CCA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CCA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

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 désigne les principaux directeurs de l'EPF.

La Collectivité et les opérateurs respectent, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisées 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'un des 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 libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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 - ANGOULINS/CCA - n° CCA 17-14-026
 Décembre 2014

21

- ♦ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - ♦ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - ♦ le montant des travaux éventuels de gaudonnage, 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⁽¹⁾ de l'EPF, du bien objet de la vente
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances,

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽²⁾

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

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

⁽³⁾ Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de veille un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CCA - n° CCA 17-14-026
 Décembre 2014

21

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.

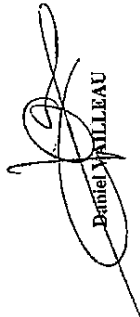
ARTICLE 15. — CONSENTIEMENT

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.

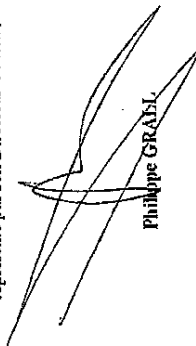
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le 17/03/2015 en 4 exemplaires originaux

La Collectivité
D'ANGOULINS
représentée par son Maire,


Daniel MAILLEAU

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


Philippe GRANI

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président



Jean François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 24/186... en date du 21/04/2015 et n° 2015-15 en date du 30 mars 2015

Annexe n°1 : Convention Cade

Annexe n°2 : Plan des différents périmètres d'intervention (études et veille)

Annexe n°3 : plan des parcelles en périmètre de veille active

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

37

Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPPF

□ Périmètre d'études (66 ha)
□ Périmètre de veille (13,8 ha)



~~Philippe GALL~~
Directeur général

RJT

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
HABITAT N°CCA 17-14-026
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 17-09-001**

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULINS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Ville d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisieck - BP 34 - 17 690

ANGOULINS - représentée par son maire, Monsieur Daniel VALLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2015,

d'une part,

Ci-après désignées « 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 25 juin 2015,

Ci-après dénommées « Cda » ;

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2013-48 du 16 juin 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

16-15
02/0

PRÉAMBULE

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 est envisagée. Le périmètre d'études défini par la convention d'adhésion projet habitat n° CCA 17-14-026 est conservé, 7 périmètres de veille sont désormais répertoriés et 6 périmètres de réalisation sont créés.

A ce stade, aucune dépense d'action foncière n'a été engagée, cependant il apparaît que le nouveau programme d'action foncière à prévoir au regard des objectifs de production de logements que s'est fixé la Municipalité, est très insuffisant. Aussi, il convient de préciser le périmètre de la convention de l'ensemble de sites identifiés, en réalisation comme en veille, et d'ajuster le montant de l'enveloppe financière de la convention, à ces nouveaux sites. Cette enveloppe est portée à 2 millions d'euros hors taxes, afin de se laisser la possibilité de maintenir et qualifier le foncier nécessaire à la réalisation des projets d'habitat envisagés.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 2 et 3.

CICI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale sur les paragraphes suivants :

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 correspond à différents secteurs à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Terrains non bâtis, friches et délaissés

Site 7 : 3941 Avenue Commandant Lisieck (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.

Site 8 : 5759 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 : Les Vergers (ZA n°407 d'une surface de 4 023 m², AE n° 201p d'une surface de 255m²).

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.

Propriétés vides, maisons fermées

Site 10 : Rue Bel Air (AK n°04, 420, 721, 728 d'une surface de 1 302 m²).

Site 11 : Rue Carnot, rue des Treuils (AK n°129 d'une surface de 204 m²).

Site 12 : Rue Carant (AK n°335 d'une surface de 388 m²).

Site 13 : Rue des Suintes (AK n°275 et 276 d'une surface de 561 m²).

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

JA
02/0

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 déléguera 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°3).

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

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

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

Site 1 : Cours des Italiens - rue des Coquilhas (AK n°106 d'une surface de 1 095 m²).

Site 2 : Cours Gambetta - rue Gambetta (AK n°218 et 219 d'une surface de 247 m²).

Site 3 : Les Courtrais - rue des Salines (AA n°250, 263, 343 d'une surface de 3 527 m²).

Site 4 : CDM - 17 avenue du Général de Gaulle - rue des Cinq Quartiers (AI n°4, 10, 164, 165, 11 et 14 d'une surface de 7 700 m²).

Site 5 : Avenue du Général de Gaulle - rue des Champs (AI n°23, 24, 25, 26, et ZC90 d'une surface de 4 035 m²).

Site 6 : Les Grandes Maisons - rue Bel Air/Motte Grenet (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 476, 596, 613, 614, 716, 719, 720, 721, 722, 723, 724 d'une surface de 11 248 m²).

Sur l'ensemble de ces sites, la collectivité envisage la réalisation d'opérations de logements mixtes, en requalification de l'existant sur la base d'une densité minimale de 30 logements/ha et comprenant 36 % de LLS pour les opérations supérieures à 9 logements.

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.

Sur ces périmètres de réalisation, la CDA déléguera 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 réalisation (annexe n°3).

ARTICLE 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION *Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.*

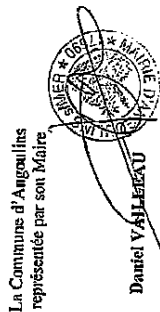
Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 000 000 € hors taxes (deux millions d'euros hors taxes).

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

Parti A **POITIERS**..... le 2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulins
représentée par son Maire

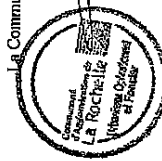


Daniel VALLEBAU

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL
Directeur Général
Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président



Jean François FOUNTAINE

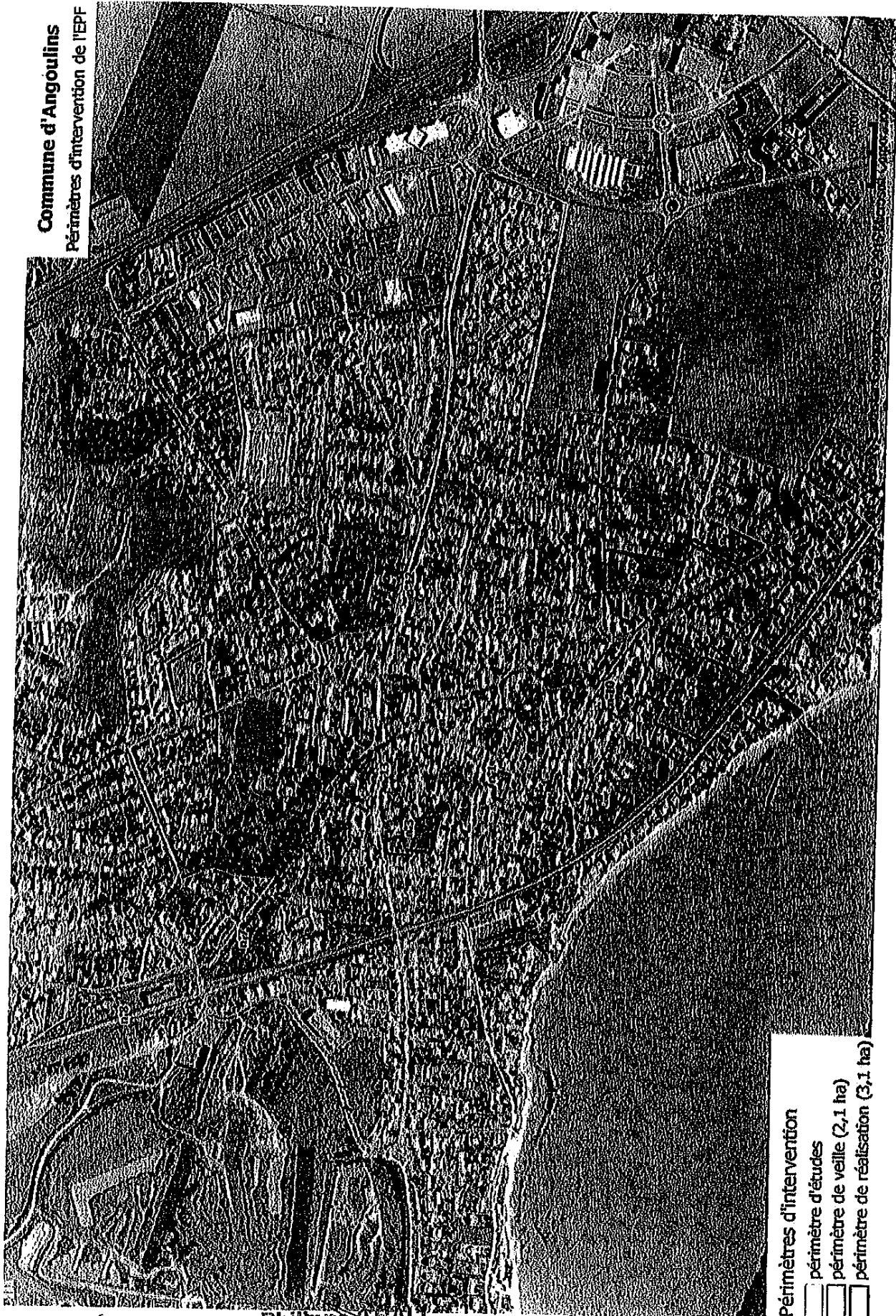
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015/77 du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17 - 14 - 026

Annexe n°2 : Plans des périmètres de la convention

Annexe n°3 : Tableaux des parcelles en périmètre de veille active et de réalisation

Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPPF

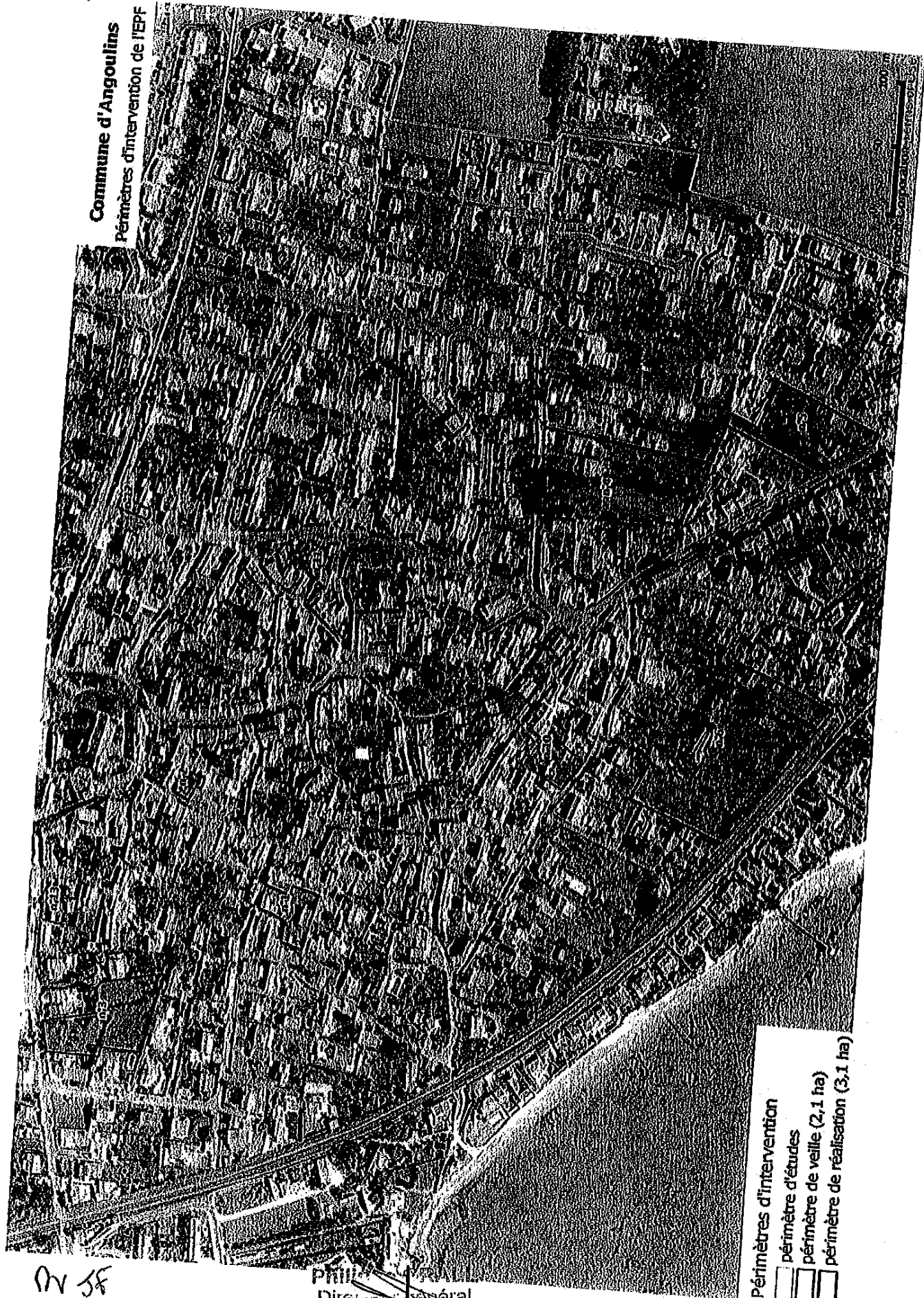


- Périmètres d'intervention**
- périmètre d'études
 - périmètre de veille (2,1 ha)
 - périmètre de réalisation (3,1 ha)

N 15

Philippe MAILLÉ
Directeur Général

Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPEF



04 3F

Philippe [Signature]
Directeur général

Périmètres d'intervention
□ périmètre d'études
□ périmètre de veille (2,1 ha)
□ périmètre de réalisation (3,1 ha)

Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPF

80 m



- Périmètres d'intervention
- périmètre d'études
- périmètre de veille (2,1 ha)

IN JF

Philippe GALL
Directeur général

Sec.	N°	Potential foncier	Superficie totale terrain	Adc.	Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	C.P.	Ville
AA	0160	6504 m² (181 - 2 missions 200m²)	1354	39 et 41 AV DU COMMANDEANT LISHACK	Mme FRANCES Catherine EP DE SESSAN DE MARTIGNAN	(peste des MARTIN)	77 rue Lishack	75018	PARIS
AA	0161		3625						
AA	0162		383						
AA	0163		1182						
Sec.	N°	Potential foncier	Superficie totale terrain	Adc.	Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	C.P.	Ville
AC	0011	7850 m² (181 - 2 missions 150m² + hangar 500m²)	525	57 ROUTE DU PONT DE LA PIERRE	M. BIELET ANNE GERARD	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	17650	ANGOULINS
AC	0025		357						
AC	0027		915						
AC	0038		3053						
AC	0039	3621							
Sec.	N°	Potential foncier	Superficie totale terrain	Adc.	Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	C.P.	Ville
AK	0172	1202 m² (103 m² utilis- maison AK 420 semble habitée)	173	73 RUE DE BELAIR	M. SAULCHONNET - MME GOURMARE-CHRISTINE EP RUBEN	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	41800	LAMOITE BEURON
AK	0094		430						
AK	0420		479						
AK	0177		220						
Sec.	N°	Potential foncier	Superficie totale terrain	Adc.	Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	C.P.	Ville
AK	0129	324	354	21 RUE DE BELAIR 407 AV GENERAL DE GAULLE	SAULCHONNET CHRISTINE SAULCHONNET CHRISTINE SAULCHONNET CHRISTINE	EP RUBEN	Adc. prop.	17650	ANGOULINS
Sec.	N°	Potential foncier	Superficie totale terrain	Adc.	Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	C.P.	Ville
AK	0835	204	204	48 RUE CALADY	Adc. prop.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	17650	ANGOULINS
Sec.	N°	Potential foncier	Superficie totale terrain	Adc.	Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	C.P.	Ville
ZA	0407	4023		Comp. D. Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	Adc. prop.	17000	LA ROCHELLE
AS	0201 g	855 emphy	4 878 emphy	Comp. D. Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	Adc. prop.	33700	MERENAC
Sec.	N°	Potential foncier	Superficie totale terrain	Adc.	Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	C.P.	Ville
AK	0276	561 m²	339	Comp. D. Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	Adc. prop.	17220	LA JARNE
AK	0275		402	Comp. D. Démons.	Comp. D. Démons.	Adc. prop.	Adc. prop.	17220	LA JARNE

2

~~Direction Générale~~

JJ

C.D.A. LA ROCHELLE
06 JUILL. 2016

URBANISME
AVENANT N°3 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'ANGOULINS
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

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 20 juin 2016, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

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 - représentés par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu des délibérations du Conseil Communautaire du 23 juin 2016,

Ci-après dénommée « CIA » ;

ET

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 Boulevard du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représentés par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu des délibérations du Conseil d'Administration du 15 mars 2014 et du 14 juin 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

pc 549

PRÉAMBULE

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 du premier avenant à cette convention, le secteur dit « des Grandes Maisons » avait été inscrit en périmètre de réalisation. Une négociation foncière active a ainsi été engagée avec les propriétaires de ce périmètre, et plusieurs acquisitions sont désormais en cours.

Dans le cadre de l'analyse des conditions de faisabilité d'un projet sur ce site en cours de maîtrise, la collectivité et l'EPF ont identifié une problématique d'accessibilité sur ce secteur aujourd'hui enclavé. A cet effet, la commune et l'EPF ont convenu d'intégrer à ce périmètre de réalisation une voie privée joignant ce secteur ainsi que des propriétés qui permettraient de le désenclaver et de renforcer la densification du secteur, notamment sur la partie ouest de ce site qui est intégrée par le présent avenant au périmètre de réalisation.

Par ailleurs, le périmètre de réalisation site n°5 est légèrement modifié dans le cadre du présent avenant.

Enfin, un périmètre de veille foncière est inscrit au niveau du secteur des « cinq quartiers », périmètre présentant des enjeux importants en densification de l'urbanisation.

Aussi, au regard de ces ajustements, il convient de modifier le montant de l'enveloppe financière de la convention qui est désormais portée à 3 millions d'euros, et le périmètre, dans le cadre de cet avenant en modifiant les articles 2 et 3.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier les articles 2.2 et 2.3 de l'avenant n°1 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 Inchaugés: 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.

Site 8 Inchaugés: 57/59 Route Du Poul 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 Inchaugés: Les Vergers (ZA n°407 p et A.E. n° 274 p d'une surface totale de 4041 m²).

pc

177
16

Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de soutien du vendeur de céder son bien.

Propriétés vénielles, 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 Treillis (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 Salignes (AK n°275 et 276 d'une surface de 361 m²).

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.

Propriétés présentant des enjeux d'intensification urbaine

- Site 14. Avenir - Les Cinq Quartiers - Rue du Moulin de la Pierre (ZC n°114, 115, 116, 117, 117 et 983 d'une surface de 40 966 m²)

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 déléguera 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).

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

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

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

- Site 1. Inchangé - Cours des Italiens - rue des Coquilles (AK n°16 d'une surface de 1 095 m² et AK 18 pour 19 m²).
- Site 2. Inchangé - Cours Gambetta - rue Gambetta (AK n°218 et 219 d'une surface de 247 m²).
- Site 3. Inchangé - Les Coudrans - rue des Salignes (AA n°230, 263, 343 d'une surface de 3 527 m²).
- Site 4. Inchangé - CTM - 17 avenue du Général de Gaulle - rue des Cinq Quartiers (AI n°4, 10, 164, 165, 11 et 14 d'une surface de 7 700 m²).
- Site 5. Modifié - Avenue du Général de Gaulle - rue des Champs (AI n°23p, 24, 25, 26, et ZC90 d'une surface de 38 10 m²).
- Site 6. Modifié - Les Grandes Maisons - rue Bel Air/Monté Grouvel/Lehemin de Bel Air (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 476, 613p, 614p, 716, 717, 718 719, 720, 721, 722, 723, 724, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 465, 466, 596p, 428p d'une surface d'environ 14 532 m²).

Sur les sites n°1 à n°6, la collectivité envisage la réalisation d'opération de logements mixtes, en requalification de l'existant sur la base d'une densité minimale de 30 logements/ha et comprenant 36 % de LLS pour les opérations supérieures à 9 logements.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre en concertation avec la commune. 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 déchéance d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

Sur ces périmètres de réalisation, la CDA déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°3) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de réalisation (annexe n°5).

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

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.

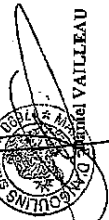
Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **3 000 000 € hors taxes (trois millions d'euros hors taxes)**. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

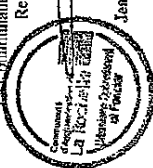
Fait à Rocheville, le21 juillet...2016 en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulins
présentée par son Maire

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président



Jean François FOUNTAINE

rc 572

16

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON, du 14 juin 2016 de n° de 14/129 du 15 Mars 2016

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

55 N

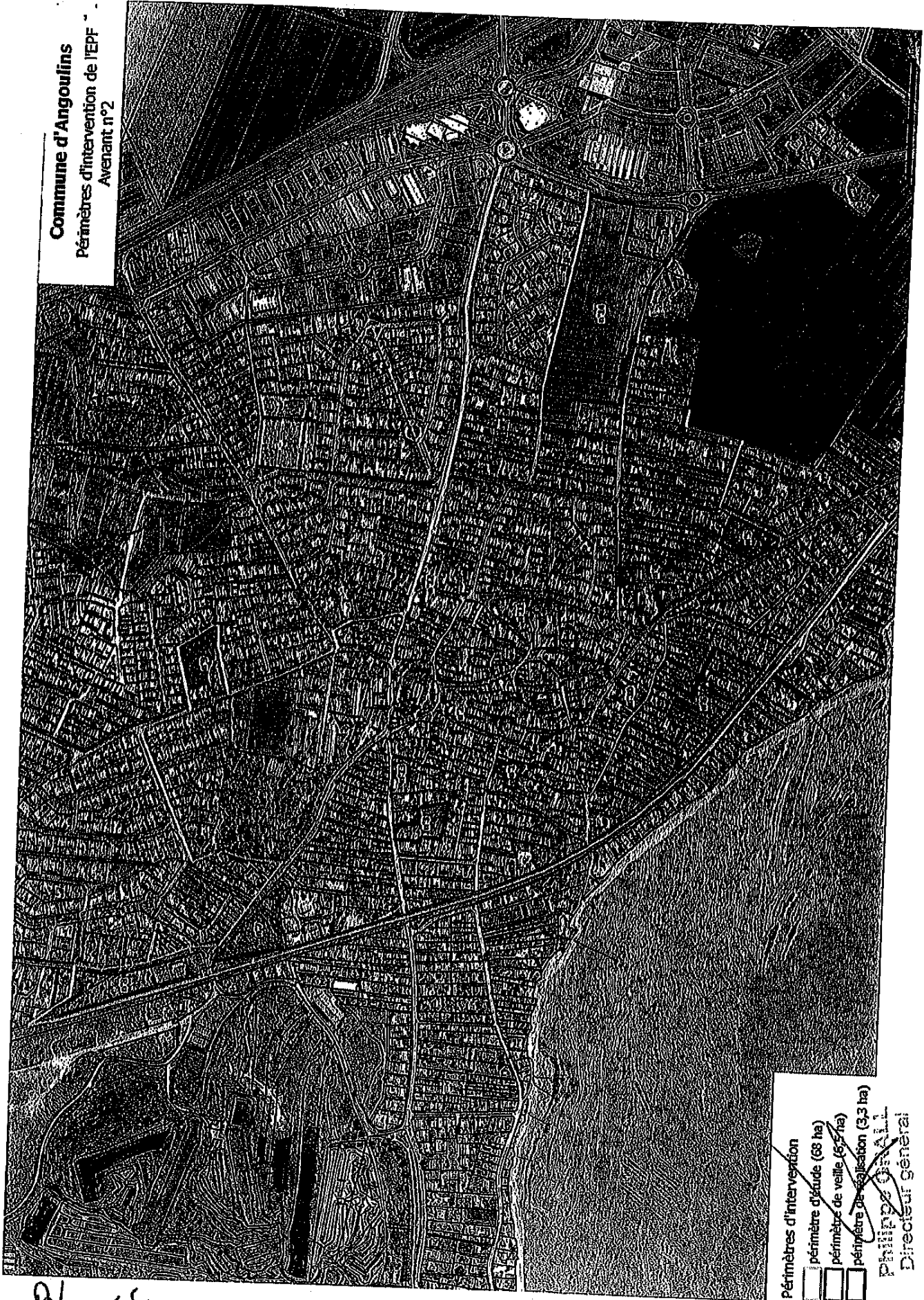


Périmètres d'intervention
périmètre de veille (59 ha)
périmètre de veille (157 ha)
périmètre de veille (23 ha)
M. J. L. L.
Directeur Général

56

55 N

Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°2



Périmètres d'intervention
[diagonal lines] périmètre d'étude (68 ha)
[horizontal lines] périmètre de veille (6,57 ha)
[grid pattern] périmètre de réalisation (9,3 ha)
Philippe Guall
Directeur général

RJ JF

P6

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-074

CA-2018-27 Avenant n° 1 à la convention opérationnelle
n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le
développement de l'offre de logement social entre La Ville
de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté
d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 27

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention opérationnelle n° CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social, signée le 19 mai 2015 entre la Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique 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 l'avenant n°1;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018 Pour le Préfet,
Le Préfet, *L'Adjoint Secrétaire général pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 19 mai 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 19 mai 2015

-Durée : 19 mai 2018

-Montant maximal : 500 000 €

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

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

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

- Lutte contre la spéculation foncière par la maîtrise de la flambée des prix
- Lutte contre la rétention foncière par l'engagement de négociations foncières et le cas échéant, d'outils de maîtrise foncière

Par ailleurs, par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. En effet sur la période 2014-2016, la Commune devait produire 158 logements, or seulement 20,25% des objectifs ont été atteints. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune, doit construire environ 215 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 4% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saint-Georges-de-Didonne ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant la totalité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille foncière et en plaçant des îlots stratégiques en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent être réalisées sur du foncier maîtrisé, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'en augmenter l'engagement financier.

Enfin, cet avenant met également en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prorogation de l'échéance et augmentation de l'engagement financier maximal de la convention

-Montant : portée de 500 000 € à 4 000 000 €

-Durée : 31 décembre 2022

-Périmètres : ajout de 9 périmètres de réalisation.

Le périmètre d'étude est remplacé par un périmètre de veille foncière.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-14-052
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENT SOCIAL**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

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

Entre

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

Ci après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,

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

Ci-après dénommée « **CARA** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 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-2018- du 07 mars 2018.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

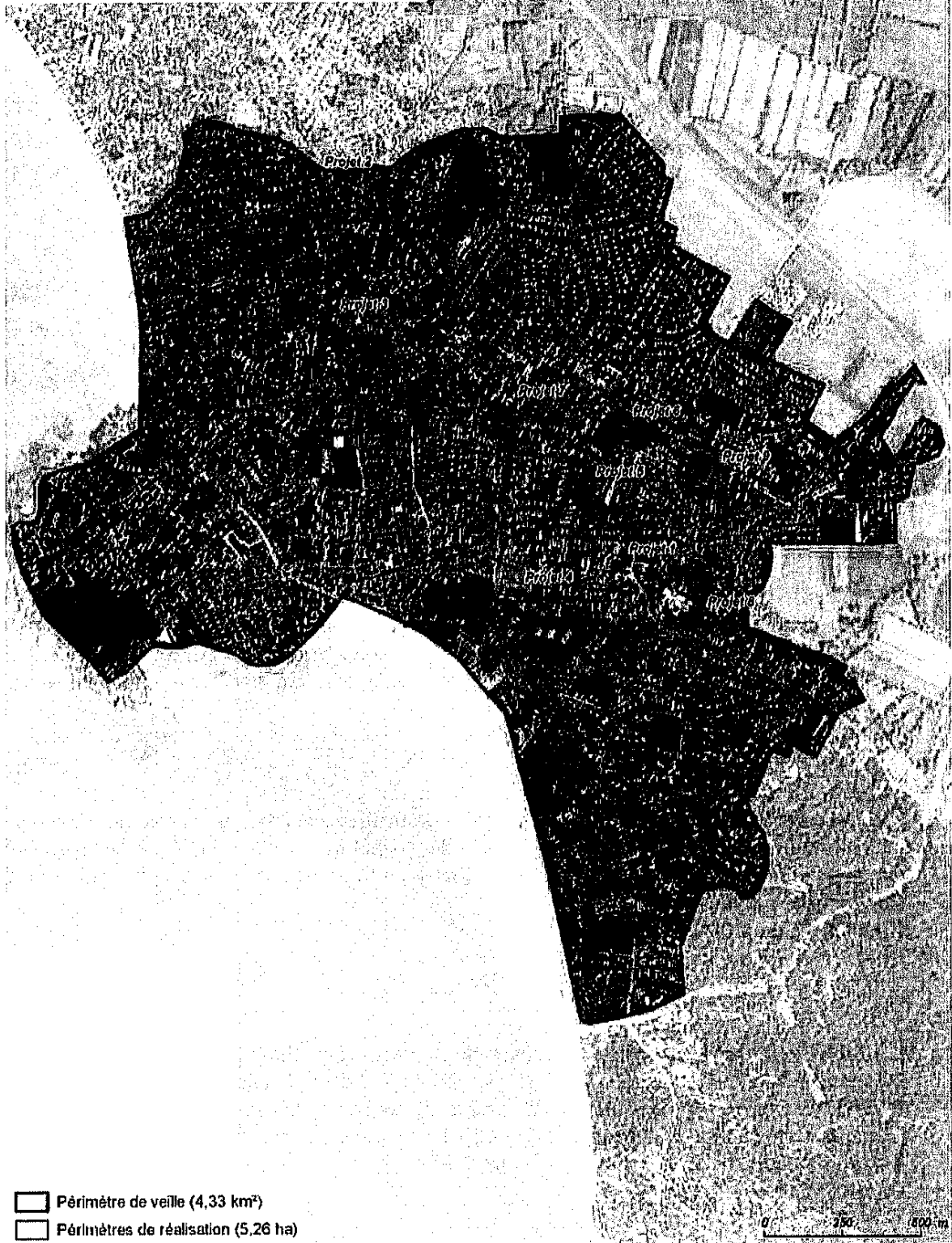
d'autre part

PERIMETRE DE CONVENTION

Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (4,33 km²)
- Périmètres de réalisation (5,26 ha)

Avenant n°01 à la convention 17-14-052

PRÉAMBULE

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

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

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

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

- Variation des taux de logements sociaux par opération selon les sites choisis
- Adaptation des programmes, hauteur, nombre de logements, densité en fonction de l'environnement urbain
- Lutte contre la spéculation foncière par la maîtrise de la flambée des prix
- Lutte contre la rétention foncière par l'engagement de négociations foncières et le cas échéant, d'outils de maîtrise foncière

Par ailleurs, par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. En effet sur la période 2014-2016, la Commune devait produire 158 logements, or seulement 20,25% des objectifs ont été atteints. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la commune doit construire environ 215 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 4% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saint-Georges-de-Didonne ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant la totalité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille foncière et en plaçant des îlots stratégiques en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent être réalisées sur du foncier maîtrisé, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'en augmenter l'engagement financier.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par l'Etat, la Commune sollicite l'EPF pour intervenir en priorité sur 4 sites (cf. périmètres de réalisation), totalisant une surface d'environ 3ha et permettant de réaliser une centaine de logements dont à minima 50 % de logements sociaux. Sur ces périmètres l'EPF engagera, avec l'appui de la commune, une négociation active et les études préalables nécessaires afin de s'assurer des conditions de réalisation de projets de logements qualitatifs et

Avenant n°01 à la convention 17-14-052

intégrés sur chacun des sites, sur le plan technique, réglementaire, et financier. L'enjeu est de développer en densification du tissu existant l'offre de logements, notamment sociaux, et en s'assurant de l'intégration des opérations dans leur environnement urbain et architectural.

En conséquence, le présent avenant vise la modification du périmètre de convention en incluant l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille, plusieurs îlots stratégiques en réalisation. Pour permettre à l'EPF d'engager une intervention, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'augmenter l'engagement financier. Enfin, cet avenant met également en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Le périmètre d'études est supprimé et remplacé par un périmètre de veille couvrant l'intégralité de la zone agglomérée de la commune. Un périmètre de réalisation comprenant plusieurs sites est créé.

En conséquence, l'article 2 de la convention initiale est ainsi réécrit :

Sur l'ensemble des périmètres de la convention, l'EPF réalise les acquisitions avec l'accord préalable écrit de la commune sur les conditions de ces acquisitions conformément à l'article 8 de la convention. La commune indique qu'elle considèrera l'engagement d'un opérateur, bailleur social ou promoteur, pour la réalisation de l'opération envisagée comme un préalable nécessaire à cet accord. Cela, compte-tenu des délais inhérents à certains modes d'action foncière, peut entraîner un risque de ne pas acquérir des terrains permettant in fine la réalisation d'opérations de logements sociaux.

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

Ce périmètre correspond à l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune (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.

Le prix d'acquisition, par voie amiable et par préemption, sera déterminé en fonction des conditions de réalisation future d'une opération.

Une adaptation du périmètre de réalisation pourra être effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et préciser le projet sur ces biens le cas échéant.

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

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

Ce périmètre correspond aux sites identifiés en rouge sur la carte annexée et aux projets suivants :

En priorité :

- **Projet 5** : parcelles BC n°803/45/44/122/1329/1328, situées 17-19 rue de Commandant Lavigne

Ce foncier en dent creuse de 6 966m² doit permettre la production de logements en densification.

- **Projet 6** : parcelles AE n°63/65/66/213, situées 68bis avenue Lieutenant Colonel Tourtet
- Ce foncier en dent creuse de 11 826m² doit permettre la production de logements en densification.

- **Projet 7** : parcelles BE n °256/257/262/264/1321, situées 93 avenue Lieutenant Colonel Tourtet

Ce foncier représente une friche de 8 057m² sur laquelle les négociations sont complexes. Entamées par la commune, aucun projet concordant avec la volonté des élus ne voit le jour.

- **Projet 8** : parcelles BE n °256/257/262/264/1321, situées 15 rue des Vergnées
- Ces parcelles constituent le secteur « Bourg Didonne », un foncier de 0.96ha, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement dans le PLU, pour l'implantation d'habitat.

- **Projet 9** : parcelles AK n °0402/ 405/ 18/ 19/ 23/ 577/ 0412/ 27, situées entre le chemin de la Margite et la rue de la Baraude

Ces parcelles constituent le secteur « Didonne-Nord », un foncier de 1.22ha, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement dans le PLU, pour l'implantation d'habitat.

Et en opportunité :

- **Projet n°1** : parcelle BC n°632, située 38 rue Jean Moulin
- Cette parcelle de 221m² située en front de rue est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait l'objet d'une rétention foncière. Un programme de logements sociaux pourra être envisagé sur ce foncier, ainsi que sur les parcelles limitrophes.

- **Projet n°2** : parcelle AD n°18, située 154 Avenue du Lieutenant Colonel Tourtet
- Cette parcelle de 1439 m² située en front de rue au cœur d'un quartier résidentiel, est un terrain nu.

- **Projet n°3** : parcelle AC n°314, située à l'angle de la rue de la Porte Blanche et de l'allée de la Bergamotte
- Cette parcelle de 775 m² située en front de rue au cœur d'un quartier résidentiel, est un logement vacant. En l'état d'abandon, ce foncier fait partie de bien identifié comme faisant l'objet de rétention foncière.

- **Projet n°4** : parcelles BD n°459/473, situées 73 rue du Commandant Henri Cousin
- Ce foncier de 1 769m² occupé par une maison individuelle représente une opportunité importante pour la commune. Ce bien est idéalement situé à proximité des commerces et des services de proximité.

Avenant n°01 à la convention 17-14-052

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.

L'EPF pourra lancer avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité technique et financière sur ces ilots. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre

ARTICLE 2. MODIFICATION DU MONTANT DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour accroître 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'Etablissement Public Foncier est de 4 000 000 € HT (QUATRE MILLIONS D'EUROS HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, 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 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 4.1 - DURÉE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2022. 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.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité 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. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF, CONCERNANT 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 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »
Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Georges-de-Didonne
représentée par son Maire,

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

Jean-Marc BOUFFARD

Philippe GRALL

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

Jean-Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert**
BLAISON n°2018/ en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-14-052
Règlement d'intervention



de Poitou-Charentes

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-14-052
ENTRE
LA VILLE DE SAINT GEORGES DE DIDONNE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de SAINT GEORGES DE DIDONNE, dont le siège est situé, 1 Avenue des Tilliaux - 17 110 SAINT GEORGES DE DIDONNE - représentée par son maire, Monsieur Jean-Marc BOUFFARD, Ci après dénommée « la Collectivité »

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort - 17 201 ROYAN Cedex- représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIER, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 2.8. JAN 2015 Ci-après dénommée « CARA » ;

et

d'une part,

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, d'administration n° CA 2014-109 en date du 9 décembre 2014, et agissant en vertu de la délibération du conseil Ci-après dénommé « EPFF » ;

d'autre part

Handwritten initials and signature

PRÉAMBULE

La commune de SAINT GEORGE DE DIDONNE fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et de regard notamment 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 de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Le Projet de la Commune :

ACCUEILLIR UNE POPULATION DE 6000 HABITANTS

L'ambition de la commune de Saint-Georges-de-Didonne est de sortir de la stagnation démographique qu'enregistre la commune depuis une vingtaine d'années et de viser une population de 6000 habitants d'ici 10 ans (2025). L'objectif est également de proposer une offre de logements qui soit adaptée à la demande exprimée sur Saint-Georges-de-Didonne.

L'objectif en matière foncière est de trouver moins de 60% du besoin de logements en extension et plus de 40% du besoin en logements en densification.

La commune, dans le cadre de l'étude de densification incluse dans son projet de PLU, a identifié, à l'intérieur du tissu urbain existant, un biseau représentant un potentiel foncier d'une vingtaine d'hectares pouvant être valorisés par la réalisation de programmes immobiliers destinés à l'accueil d'un nouveau public permettant de redynamiser démographiquement la commune.

La commune a prévu une enveloppe de 100 000 Euros par an pour l'acquisition du foncier, soit 0,5 millions d'Euros sur la durée de la présente convention. Ce montant permettra d'acquies entre 2 et 3 terrains et de réaliser une quinzaine de logements. Si la commune est intéressée par une acquisition dépassant le montant de ces 100 000 euros, elle se réserve la faculté de pouvoir étendre le champ d'intervention de l'EPFF par voie d'avenant à la présente convention.

Outre cet aspect financier, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune a prévu de mettre en œuvre des outils d'aménagement et de planification urbains (emplacements réservés, Projet d'intérêt général, orientations d'aménagements programmés) pour développer, à partir de la foncier acquis par l'EPFF, des opérations de logements répondant à l'ensemble des besoins de la population communale

Pour soutenir ce projet, les orientations de la commune sont de :

1. Développer l'attractivité de la commune : les constructions seront principalement orientées à destination d'une population jeune, garante d'une bonne croissance démographique. Il s'agit de permettre aux jeunes ménages de s'installer sur la commune, et de leur offrir une première location ou leur donner la possibilité d'acquies un logement dans des conditions financières abordables.

Handwritten initials and signature

Sur l'embouchure de la Gironde en rive droite
Forêt de cette situation attractive, St Georges de Didonne a connu une hausse de près de 20% de sa population en 20 ans mais cette hausse connaît un arrêt total depuis les années 2000.

En fait que situation bânaire, la commune est aussi attractive pour une population saisonnière. La commune voit régulièrement sa population estivale atteindre ou dépasser les 20 000 habitants.

Une des spécificités de la commune tient à la part très largement majoritaire de résidences secondaires, présente sur le territoire. En effet, 66% des logements de la commune sont des résidences secondaires, organisés, en dehors du centre-ville et des quartiers de Didonne et Vallières, en lotissements.

Face à la pression foncière et touristique qui s'est accentuée depuis plusieurs années, la commune doit faire face à de lourds enjeux urbains, sociaux et environnementaux. Soumise à l'article 55 de la loi SRIL, la commune est aujourd'hui défavorisée avec 3,9% de logements sociaux.

Forté de ces différents constats et de la nécessité de produire du logement permanent, la Collectivité souhaite engager une démarche de recherches actives de foncier en vue de la réalisation de programme de logements, y compris sociaux

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

Au titre de son Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 (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 ;
- multiplier 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 mixité des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014

2. Proposer des formes d'habitat diversifiées : la réalisation de pavillons individuels, d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs devra faciliter le maintien ou l'accueil des publics de jeunes couples, de familles, de personnes âgées isolées, de familles monoparentales, ...). L'offre de terrains à bâtir devra répondre aux demandes en logements sur le secteur en terme de typologie et de revenus. Les nouveaux quartiers devront proposer des logements à la typologie variée (forme, taille) et aux financements multiples (location et accession).

3. Etablir une programmation de logements cohérente : intégration des opérations dans un tissu urbain et humain existant (respect de l'identité de chaque site, cohabitation avec le voisinage)

4. Rechercher une reconquête démographique de certains quartiers : les acquisitions seront ciblées en priorité sur les quartiers connaissant un indice élevé de vieillissement de façon à pouvoir rééquilibrer la population

5. Organiser l'aménagement des sites dans le temps : l'aménagement des différents sites d'opération, compte tenu de la moindre importance des projets (environ 15 logements sur 2 ou 3 terrains) ne nécessitera pas d'adapter les équipements publics en fonction des besoins générés par l'arrivée de ces nouveaux habitants.

6. Offrir une gamme plus étendue de logements répondant aux besoins de l'ensemble de la population : l'effort de la commune ne portera pas uniquement sur des programmes de constructions neuves mais aussi sur la remise sur le marché de la vente ou de la location des logements abandonnés qui seront ensuite modernisés et rénovés thermiquement.

7. Lier l'habitat aux services et proposer une meilleure accessibilité aux commerces : les programmes de constructions devront être conçus à une distance raisonnable des commerces et des services offerts à la population. A cet effet, la commune étudiera le projet de créer une nouvelle artère commerciale sur l'axe Tilleuls-Moqueris en complémentarité avec les commerces et les services présents au centre-ville. Les sites pouvant faire l'objet de projets de construction pourront éventuellement s'étudier en lien avec ce projet.

8. Créer de nouveaux équipements (salle de spectacle, etc.) ou augmenter la capacité d'accueil des équipements existants pour offrir un meilleur service à la population (polyclinique, ...)

L'intervention de l'EPF au côté de la commune facilitera donc, selon les secteurs qui auront été identifiés, soit un réaménagement et une densification du tissu urbain existant, soit une revitalisation des quartiers par la remise sur le marché des logements jusqu'à présents abandonnés, soit la construction ou l'agrandissement des équipements structurants (polyclinique, salle de spectacle, etc...).

Le Périmètre d'intervention :

Dans ce périmètre (cf photo aérienne), l'occupation actuelle est majoritairement à usage d'habitat (individuel) et de locaux commerciaux (en centre-ville et en périphérie).

La Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

Commune littorale de l'agglomération royanaise, St Georges de Didonne compte 5 086 habitants. La commune présente une situation intéressante et attractive :

- Limitrophe de Royan
 - Sur l'axe toulifer Bordenx/Royan
- Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014

favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent;

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition générale en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs 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 :

CHAPITRE I. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 0. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du

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

Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accèsion aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers;

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014



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

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

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. - PERMETTRE D'INTERVENIR

La présente convention s'organise en deux temps. Dans un premier temps la détermination de périmètre d'études qui permet sur la base d'une veille active d'engager un repérage des fonciers potentiellement mutables en attachant une attention particulière aux résidences secondaires. Une fois ces fonciers identifiés et les projets affinis, un avenant à la présente convention viendra déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPF pourra venir en acquisition.

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014



2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et la CARA piloteront un référentiel foncier avec l'assistance de l'EPFF.

Ce périmètre correspond au « tissu urbain bâti » (voir annexe)

La Collectivité et la CARA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPFF réalisant les études. Cependant, les études impliquent un investissement fort au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CARA.

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

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

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPFF, les études concerneront prioritairement 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'antéicipation 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 cofins 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 chiffre définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être amenées par l'EPFF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINT-GEORGES-DE-LE-DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014



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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

Il est rappelé que le référentiel a vocation à 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 sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

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

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

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

ARTICLE 3. - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AUTRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 0,5 millions €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPFF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINT-GEORGES-DE-LE-DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014



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 des indemnités d'expropriation, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement écheue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent 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 démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de 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 et les éléments du projet défini lors de ce comité.

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

4.3. - Pilotage

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

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

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE, n° CCA 17-14-052
Décembre 2014

- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité et la CARA s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

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

4.4. - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5. - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. - Les études (référentiel foncier)

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE, n° CCA 17-14-052
Décembre 2014

choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
élaborer un 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.

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 feront apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF 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'habiter...) peuvent être nécessaires.

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052
Document 2014

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- 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 (tâches de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du scénario d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté

Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052
Document 2014

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

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

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

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

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

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

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

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que 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 réséaux...

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens 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'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

Convention opérationnelle EPFF - SAINT GEORGES DE DIDONNE, n° CCA 17-14-052
Décembre 2011

13

L'EPFF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de vente.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

10.1.b Mises en locations

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état local 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 transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code l'Urbanisme (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, chauffage des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINT GEORGES DE DIDONNE, n° CCA 17-14-052
Décembre 2011

informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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 de pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

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

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

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

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

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

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs 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 propriété ;

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

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

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

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

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

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

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

10.2. - Assurance

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

L'EPF ou, dans le cadre d'une mise à disposition, la Collectivité, assure également la garantie « dommages aux biens » pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle

➤ d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽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 financements 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 auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Convention opérationnelle EPF - SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014

18

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;

Convention opérationnelle EPF - SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE n° CCA 17-14-052
Décembre 2014

17

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

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

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

12.3. Modalités de calcul du prix d'actualisation

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'adésation 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 recevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1800 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPFF.

ARTICLE 14. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

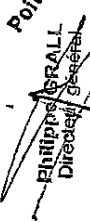
Fait à Saint-Georges-de-Didonne, le 19 mai 2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune
de SAINT GEORGE DE DIDONNE
représentée par son Maire,


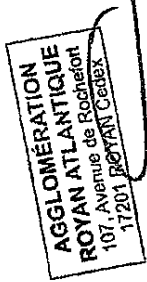


JEAN-MICHEL BOUFFARD

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


Philippe GERBALL
Directeur Général
Poitiers, le 0 JUIL 2015
Philippe GERBALL

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président



AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE
107, Avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex
Jean Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/122 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention Cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention
Convention opérationnelle EPF - SAINT GEORGES DE DIDONNE n° CCA 17-14-052
Document 2014

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-075

CA-2018-28 Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 28

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention opérationnelle n° 17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social, signée le 21 juillet 2016 entre la Commune de La Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention cadre n° CC 17-14-001 relative à la politique de l'habitat signée le 6 août 2014 entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (17) et l'EPF de Poitou-Charentes,

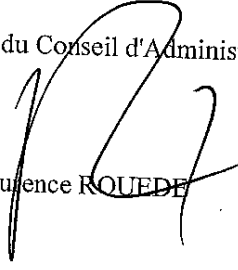
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique 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 l'avenant n°1 ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

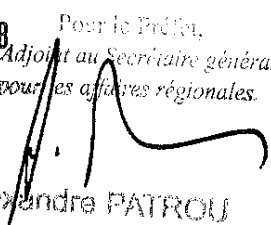
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

Le Préfet,


Alexandre PATROU

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention SRU entre l'Etat, la Commune de La Tremblade et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

et

**Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021 d'action foncière pour le
développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade
(17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-
Aquitaine**

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet d'avenant à la convention opérationnelle proposé.

Le projet d'avenant n° 1 concerne la convention opérationnelle n° 17-16-021 entre la Commune de La Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 21 juillet 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logement

-Signature initiale : 21 juillet 2016

-Durée : 21 juillet 2019

-Montant maximal : 995 000,00 €

Le 21 juillet 2016, l'EPF, la Commune de La Tremblade et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social sur la commune de La Tremblade. En effet, la commune connaît un manque de logements locatifs sociaux sur son territoire (7,1 % du parc de logements en 2016). L'intervention de l'EPF porte sur des emprises de type « dents creuses » et bâti dégradé qui ont été repérés par la Commune en centre-ville. Aucune acquisition n'a pour le moment été réalisée.

Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 vient de constater la carence de la Commune au titre de la loi SRU. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune doit ainsi

construire environ 149 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 7,2 % de l'offre de logement.

Outre l'exercice du droit de préemption, l'EPF pourra lancer, en partenariat avec la collectivité, une étude de gisements fonciers visant à repérer de nouvelles emprises susceptibles d'accueillir des logements sociaux et sur lesquelles l'EPF pourra négocier à l'amiable avec les propriétaires ; l'objectif étant de mobiliser rapidement l'ensemble des fonciers disponibles pour permettre à la Commune de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux.

Dans l'hypothèse où les négociations amiables n'aboutiraient pas favorablement, la Commune et l'EPF pourront s'entendre afin d'engager des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant l'expropriation des biens concernés, dans le but également d'atteindre, à court terme, les objectifs fixés par l'Etat.

Afin de poursuivre l'accompagnement de la Commune dans le développement de l'offre de logements sociaux et de poursuivre les objectifs fixés par l'Etat, il convient de faire évoluer les dispositions de la présente convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, modification du périmètre d'intervention, modification de l'engagement financier et modification de la durée de la convention

-Montant : 995 000 € → 2 000 000 €

-Durée : prorogation au 31 décembre 2022

-Périmètres : suppression du périmètre d'études, ajout d'un périmètre de veille foncière sur toutes les zones U et AU du PLU, passage des sites en périmètre de veille de la convention initiale en périmètre de réalisation et ajout d'un site en périmètre de réalisation.

- **Périmètre d'études :** Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur les cartes. Il correspond aux zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
Par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, le Préfet de Charente-Maritime a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain. Celui-ci est effectif sur le périmètre de veille foncière.
- **Périmètre de réalisation :** Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes. La Commune a identifié 13 emprises foncières qui pourraient, à la faveur de travaux de construction ou de réhabilitation, permettre la création de logements sociaux :

- *Projet 1 : Parcelle cadastrée AI 117 sise Fief de la Pesse*

Il s'agit d'un grand terrain nu de 3 500 m² susceptible de permettre la construction de plusieurs logements sociaux sous forme de maisons de ville.

- *Projet 2 : Parcelle cadastrée AE 214 sise 26 rue Bouffard*

Il s'agit d'une ancienne maison totalement ruinée par un incendie. Après démolition, le terrain d'environ 1 500 m² permettrait la construction de nouveaux logements.

- *Projet 3 : Parcelles cadastrées AD 20 et 21 sises 59 et 61 rue Georges Clémenceau*

Il s'agit de deux maisons anciennes mitoyennes de belle facture, aujourd'hui vacantes, disposant de grands terrains en long (plus de 1 000 m² en tout) bordant la rue des Canons. Une opération de réhabilitation de l'existant et de densification sur les jardins est donc envisageable.

- *Projet 4 : Parcelles cadastrées AC 160 et 163 sises 31 rue du Docteur Fourcade et 6 rue de la Noue*

Il s'agit de deux emprises foncières situées de part et d'autre de la « petite » rue de la Noue et constituées de bâtis anciens relativement dégradés. Certains bâtiments, de qualité, pourraient être réhabilités pour créer des logements sociaux. A l'inverse, d'autres bâtiments, sans réel intérêt, pourraient être démolis pour laisser place à des espaces verts et des espaces de stationnement pour les futurs logements.

- *Projet 5 : Parcelles cadastrées AB 5 et 6 sises 18 et 20 rue de la Noue*

Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation, en mauvais état, construite sur un terrain d'environ 770 m². La démolition de cette bâtisse, qui empiète actuellement sur la voie, pourra être envisagée afin de créer un nouvel immeuble d'habitation.

- *Projet 6 : Parcelles cadastrées AD 75, 77 et 79 sises 80 et 80 bis boulevard du Maréchal Joffre*

Il s'agit d'une ancienne station-service désaffectée et d'une maison d'habitation qui servait de logement aux exploitants. Le tout constitue une emprise foncière de 1 779 m² située en entrée de ville et desservie, d'un côté, par le boulevard du Maréchal Joffre et, de l'autre, par la rue du Vieux Moulin. Une opération de démolition-reconstruction permettrait d'effacer cette friche économique et de créer de nouveaux logements sociaux.

- *Projet 7 : Parcelle cadastrée AR 188 sise 38 rue de la Sablière*

Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation à l'état d'abandon située à l'intersection de la rue de la Sablière et de la rue du Maréchal Juin. Construite sur un terrain de 630 m², cette maison pourrait être détruite pour laisser place à quelques nouveaux logements sociaux, qui bénéficieraient ainsi de la proximité avec le groupe scolaire de la Sablière.

- *Projet 8 : Parcelle cadastrée AV 165 sise 91 rue du Général Leclerc*

Il s'agit d'une belle bâtisse édifiée sur trois niveaux, à la façade ouvragée et rigoureusement organisée. Une réhabilitation permettrait de revaloriser ce bien de qualité et de créer plusieurs logements. En outre, la superficie du terrain et son accès sur la rue de la Sablière permettrait de créer le stationnement nécessaire à cette opération.

- *Projet 9 : Parcelle cadastrée AC 136 sise 53 rue Georges Clémenceau*

Il s'agit d'une bâtisse vacante sur deux niveaux pouvant être réhabilitée pour revaloriser ce bien et ainsi créer plusieurs logements sociaux. La dépendance donnant sur la rue serait vouée à la démolition afin de donner un accès pour du stationnement à l'arrière de la parcelle.

- *Projet 10 : Parcelles cadastrées AA 144 et 145 sises 5 places du Temple*

Cette propriété d'une superficie de 514 m² est composée d'une maison d'habitation vacante et d'un jardin en fond de parcelle. La maison pourrait être démolie pour y accueillir des logements neufs.

- *Projet 11 : Parcelles cadastrées AC 138 et 139 sises 51 rue Georges Clémenceau*

Il s'agit d'une maison vacante bâtie sur un terrain de 1 006 m² sur lequel une opération de logements pourraient être développée en démolition-reconstruction et densification.

- *Projet 12 : Parcelles cadastrées AV 83, 100 et 101 sises, respectivement, 49 et 51 rue de la Seudre et 2 rue de la Jonction*

Ce site correspond à deux maisons de caractère vacantes donnant sur la rue de la Seudre qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation pour un programme de logements. Les fonds de parcelles sont constitués de dépendances en mauvais état. De plus, ce site est composé d'une maison d'habitation en mauvais état rue de la Jonction. Des démolitions-reconstructions pourraient être envisagées.

- *Projet 13 : Parcelles cadastrées CZ 5, 6, 59, 60 et 74 sises 10 rue du Lavoir et rue de Tirpee*
Il s'agit d'une ancienne entreprise spécialisée dans l'équipement pour l'industrie du coquillage. Les bâtiments seront voués à la démolition pour accueillir une opération d'une dizaine de logements locatifs sociaux environ.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-16-021
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL**

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, **Madame Laurence OSTA-AMIGO**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Jean-Pierre TALLIEU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CARA** »;

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 Conseil d'Administration n° CA-2018- du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part.

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-021



Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-021

Commune de La Tremblade (17)
Développement de l'offre en logement social
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF



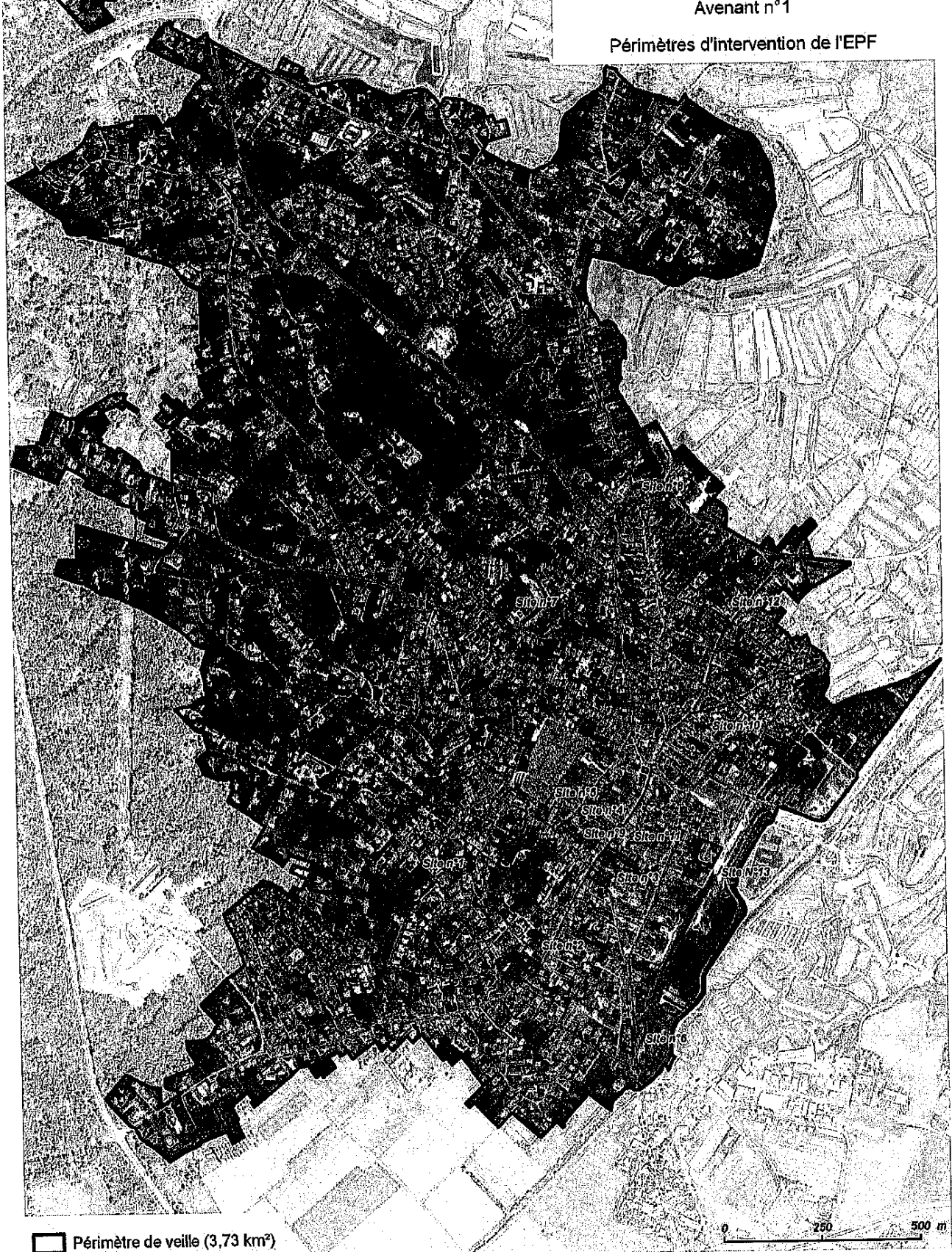
Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-021



Commune de La Tremblade (17)

Développement de l'offre en logement social

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (3,73 km²)
-  Périmètres de réalisation (1,73 ha)

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-021



Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-021



Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-021

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.

Le 21 juillet 2016, l'EPF, la Commune de La Tremblade et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social sur la commune de La Tremblade. En effet, la commune connaît un manque de logements locatifs sociaux sur son territoire (7,1 % du parc de logements en 2016). L'intervention de l'EPF porte sur des emprises de type « dents creuses » et bâti dégradé qui ont été repérés par la Commune en centre-ville. Aucune acquisition n'a pour le moment été réalisée.

Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 vient de constater la carence de la Commune au titre de la loi SRU. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune doit ainsi construire environ 149 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 7,2 % de l'offre de logement.

Outre l'exercice du droit de préemption, l'EPF pourra lancer, en partenariat avec la collectivité, une étude de gisements fonciers visant à repérer de nouvelles emprises susceptibles d'accueillir des logements sociaux et sur lesquelles l'EPF pourra négocier à l'amiable avec les propriétaires ; l'objectif étant de mobiliser rapidement l'ensemble des fonciers disponibles pour permettre à la Commune de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux.

Dans l'hypothèse où les négociations amiables n'aboutiraient pas favorablement, la Commune et l'EPF pourront s'entendre afin d'engager des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant l'expropriation des biens concernés, dans le but également d'atteindre, à court terme, les objectifs fixés par l'Etat.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession, de modifier le périmètre d'intervention et de modifier l'engagement financier. De plus, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention.

Ainsi, afin de poursuivre l'accompagnement de la Commune dans le développement de l'offre de logements sociaux et de poursuivre les objectifs fixés par l'Etat, il convient de faire évoluer les dispositions de la présente convention.

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 centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
 - favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
 - accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet,

notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

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

1.2 Les 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 7 avec le numéro 7.1.

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

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

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. – Modification du périmètre d'intervention

Cet article vient modifier l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin de supprimer le périmètre d'études, d'ajouter un périmètre de veille foncière sur toutes les zones U et AU du PLU, de passer les sites en périmètre de veille de la convention initiale en périmètre de réalisation et d'ajouter un site en périmètre de réalisation.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur les cartes. Il correspond aux zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

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.

Par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, le Préfet de Charente-Maritime a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain. Celui-ci est effectif sur le périmètre de veille foncière.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes. La Commune a identifié 13 emprises foncières qui pourraient, à la faveur de travaux de construction ou de réhabilitation, permettre la création de logements sociaux :

- **Projet 1 : Parcelle cadastrée AI 117 sise Fief de la Pesse**

Il s'agit d'un grand terrain nu de 3 500 m² susceptible de permettre la construction de plusieurs logements sociaux sous forme de maisons de ville.

- **Projet 2 : Parcelle cadastrée AE 214 sise 26 rue Bouffard**

Il s'agit d'une ancienne maison totalement ruinée par un incendie. Après démolition, le terrain d'environ 1 500 m² permettrait la construction de nouveaux logements.

- **Projet 3 : Parcelles cadastrées AD 20 et 21 sises 59 et 61 rue Georges Clémenceau**

Il s'agit de deux maisons anciennes mitoyennes de belle facture, aujourd'hui vacantes, disposant de grands terrains en long (plus de 1 000 m² en tout) bordant la rue des Canons. Une opération de réhabilitation de l'existant et de densification sur les jardins est donc envisageable.

- **Projet 4 : Parcelles cadastrées AC 160 et 163 sises 31 rue du Docteur Fourcade et 6 rue de la Noue**

Il s'agit de deux emprises foncières situées de part et d'autre de la « petite » rue de la Noue et constituées de bâtis anciens relativement dégradés. Certains bâtiments, de qualité, pourraient être réhabilités pour créer des logements sociaux. A l'inverse, d'autres bâtiments, sans réel intérêt, pourraient être démolis pour laisser place à des espaces verts et des espaces de stationnement pour les futurs logements.

- **Projet 5 : Parcelles cadastrées AB 5 et 6 sises 18 et 20 rue de la Noue**

Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation, en mauvais état, construite sur un terrain d'environ 770 m². La démolition de cette bâtisse, qui empiète actuellement sur la voie, pourra être envisagée afin de créer un nouvel immeuble d'habitation.

- **Projet 6 : Parcelles cadastrées AD 75, 77 et 79 sises 80 et 80 bis boulevard du Maréchal Joffre**

Il s'agit d'une ancienne station-service désaffectée et d'une maison d'habitation qui servait de logement aux exploitants. Le tout constitue une emprise foncière de 1 779 m² située en entrée de ville et desservie, d'un côté, par le boulevard du Maréchal Joffre et, de l'autre, par la rue du Vieux Moulin. Une opération de démolition-reconstruction permettrait d'effacer cette friche économique et de créer de nouveaux logements sociaux.

- **Projet 7 : Parcelle cadastrée AR 188 sise 38 rue de la Sablière**

Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation à l'état d'abandon située à l'intersection de la rue de la Sablière et de la rue du Maréchal Juin. Construite sur un terrain de 630 m², cette maison pourrait être détruite pour laisser place à quelques nouveaux logements sociaux, qui bénéficieraient ainsi de la proximité avec le groupe scolaire de la Sablière.

- **Projet 8 : Parcelle cadastrée AV 165 sise 91 rue du Général Leclerc**

Il s'agit d'une belle bâtisse édifiée sur trois niveaux, à la façade ouvragée et rigoureusement organisée. Une réhabilitation permettrait de revaloriser ce bien de qualité et de créer plusieurs logements. En outre, la superficie du terrain et son accès sur la rue de la Sablière permettrait de créer le stationnement nécessaire à cette opération.

- **Projet 9 : Parcelle cadastrée AC 136 sise 53 rue Georges Clémenceau**

Il s'agit d'une bâtisse vacante sur deux niveaux pouvant être réhabilitée pour revaloriser ce bien et ainsi créer plusieurs logements sociaux. La dépendance donnant sur la rue serait vouée à la démolition afin de donner un accès pour du stationnement à l'arrière de la parcelle.

- **Projet 10 :** Parcelles cadastrées AA 144 et 145 sises 5 places du Temple
Cette propriété d'une superficie de 514 m² est composée d'une maison d'habitation vacante et d'un jardin en fond de parcelle. La maison pourrait être démolie pour y accueillir des logements neufs.

- **Projet 11 :** Parcelles cadastrées AC 138 et 139 sises 51 rue Georges Clémenceau
Il s'agit d'une maison vacante bâtie sur un terrain de 1 006 m² sur lequel une opération de logements pourraient être développée en démolition-reconstruction et densification.

- **Projet 12 :** Parcelles cadastrées AV 83, 100 et 101 sises, respectivement, 49 et 51 rue de la Seudre et 2 rue de la Jonction
Ce site correspond à deux maisons de caractère vacantes donnant sur la rue de la Seudre qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation pour un programme de logements. Les fonds de parcelles sont constitués de dépendances en mauvais état. De plus, ce site est composé d'une maison d'habitation en mauvais état rue de la Jonction. Des démolitions-reconstructions pourraient être envisagées.

- **Projet 13 :** Parcelles cadastrées CZ 5, 6, 59, 60 et 74 sises 10 rue du Lavoir et rue de Tirpée
Il s'agit d'une ancienne entreprise spécialisée dans l'équipement pour l'industrie du coquillage. Les bâtiments seront voués à la démolition pour accueillir une opération d'une dizaine de logements locatifs sociaux environ.

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.

ARTICLE 3. Modification de l'engagement financier global au titre de la convention

L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de 2 000 000 euros (DEUX MILLIONS D'EUROS).

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

ARTICLE 4. — 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'EPF. L'article 4.1 – « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention est prolongée au 31 décembre 2022, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité 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 4 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade
représentée par son Maire,

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

Laurence OSTA-AMIGO

Philippe GRALL

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

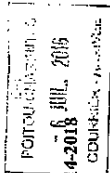
Jean-Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2018/ en date du 2018.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 17-16-021

Annexe n° 2 :

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° 17-16-021



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-16-021
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT
DE L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL**

**ENTRE LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17),
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Sendre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° 2016-021 en date du 29.02.2016.

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et
La Communauté d'agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rocquefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Vice-président, Monsieur Danielle Hilairet, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire n° 2016-021 du 27.01.2016.

Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « la CARA »

d'autre part, et
L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 85011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016-021 du 13 mai 2016,
Ci-après dénommé « l'EPF »

PRÉAMBULE

La Commune de La Tremblade fait partie de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe I), afin d'assurer, à leur demande, la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre

Convention opérationnelle EPF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social

16

du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

La Commune de La Tremblade

Présentation générale

La Tremblade est une commune de vaste dimension, seconde superficie de Charente-Maritime avec 6 913 ha, dont une partie de domaine patrice maritime, située sur la pointe de la Presqu'île d'Arvert. Elle est entourée d'eau sur trois de ses côtés : l'océan Atlantique sur sa partie Ouest avec la Côte sauvage, le Pertuis de Mauvais sur la partie Nord et la Sendre sur la partie Est. La majorité du territoire communal est recouvert par la forêt domaniale de Couvres. Les rives de la Sendre sont occupées par des marais ostréicoles qui appartiennent à l'indication géographique protégée (IGP) des huîtres Marennes-Oléron.

Au sein de la CARA, La Tremblade est identifiée comme pôle secondaire d'équilibres, sur le plan économique notamment.

Population

Le pays royanais a connu une forte croissance démographique de près 13 % de 1982 à 1999 atteignant 65 686 habitants. L'évolution sur la Presqu'île d'Arvert est sensiblement identique. Cette évolution est due à un solde migratoire important qui compense un solde naturel généralement négatif. Ce solde naturel s'explique par une forte population de plus de 60 ans (37 % à l'échelle du territoire).

En revanche, la commune de La Tremblade suit une évolution particulière avec une baisse régulière de population permanente depuis 1982. Entre 1999 et 2007, la commune a ainsi perdu 4,1 % de sa population (-190 habitants). Au 1^{er} janvier 2015, la population communale était de 4 843 habitants.

La pérennité démographique de la commune passe donc par l'arrivée de jeunes ménages. En effet, la population vieillit et les effectifs scolaires diminuent. Depuis 1975, la part des jeunes est en très forte régression. Les moins de 20 ans représentent 18 % de la population en 1999 et 16,5 % en 2007. Dans le même temps, la proportion de personnes âgées ne cesse d'évoluer en raison du nombre croissant de retraités : 39,5 % de la population en 2007 contre 32,1 % en 1999. Ainsi, les plus de 60 ans représentent 38 % de la population en 1999 et 39,5 % en 2007.

Tous ces points mettent en évidence le problème de renouvellement de la population de La Tremblade. Cette constatation s'explique par une forte pression sur le marché de l'immobilier, inaccessible aux jeunes ménages (prix du foncier bâti et non bâti en constante progression), et par un attrait des retraités pour un cadre de vie paisible et agréable (mais qui ne compensent pas le départ des jeunes en matière de population permanente présente l'hiver).

En outre, la population trembladaise dispose de revenus annuels moyens inférieurs à la moyenne nationale qui est de 15 027 €. Ainsi, avec 14 089 € de revenus annuels moyens, la très grande majorité des Trembladais présente des revenus inférieurs aux plafonds de ressources pour bénéficier d'un logement social.

Logements et cadre de vie

La commune de La Tremblade est séparée en deux ensembles urbains : La Tremblade, centre-ville au Sud, et Ronces-Les-Bains, qui affiche clairement un caractère de station balnéaire.

Le parc de logements de La Tremblade possède les caractéristiques d'une commune littorale touristique. Les résidences secondaires, déjà nombreuses en 1975 (35 % du parc) ont progressé de 104 % sur les trente dernières années. Elles représentent ainsi 47 % des logements en 2007 (45 % en 1999). En comparaison, le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 24 % en trente ans. La croissance du nombre de

résidences secondaires pèse sur la construction neuve. Entre 1999 et 2007, 263 logements secondaires ont été construits, ce qui représente environ 80 % des constructions neuves.

Ronce-les-Bains était le secteur géographique où se concentraient les résidences secondaires or l'urbanisation est aujourd'hui achevée sur ce secteur et le développement de l'habitat secondaire se fait désormais sur La Tremblade.

Les résidences principales sont en majorité des maisons individuelles : 84,5 % en 2007. Les logements dans des immeubles collectifs représentent 12,3 % du parc de résidences principales.

La proportion des propriétaires sur la commune est semblable à celle du département (63,5 %).

La hausse de la part des résidences principales (+13,7 % entre 1999 et 2007) et les phénomènes de décollation (de 2,2 à 2 personnes par ménage) impliquent des besoins en logements toujours plus forts. Les prix du foncier sont devenus prohibitifs pour les primo-accédants or cette tendance ne semble pas vouloir s'inverser compte tenu de la rareté des terrains. Aussi, les ménages locaux ont de plus en plus de difficulté à accéder à la propriété. Par ailleurs, l'offre locative est largement insuffisante (28,2 % du parc en 2007) et les loyers restent élevés.

L'offre en logements locatifs sociaux est faible : avec 132 logements locatifs sociaux, 48 lits en ERPAD et 2 logements privés conventionnés, elle représente 7,1 % du parc. Ce faible taux est préjudiciable à l'installation de jeunes couples dont les revenus ne permettent pas d'acquiescer un logement sur la commune. Ils sont repoussés plus loin, favorisant l'étalement urbain et les déplacements motorisés ainsi que la croissance démographique des communes néo-lyonnaises.

En ce qui concerne le parc privé, en 1999, la commune comptait 5,2 % de logements vacants. Ce chiffre est passé à 11,4 % en 2007. Le parc privé constitue donc un enjeu des politiques de l'habitat à mettre en œuvre sur le territoire.

A terme, l'enjeu pour la commune est de loger la population active, celle qui occupe notamment les emplois de services et activités nécessaires à la vie de la commune et de ses habitants. Il s'agit donc aussi, en logeant les actifs, de permettre aux personnes qui s'installent sur la commune à leur retraite de pouvoir vieillir sur place.

Le projet de la Collectivité :

La rareté et le coût du foncier disponible à la construction sont un frein à la production de logements sociaux sur La Tremblade. En outre, les contraintes de diverses natures (notamment littoral, PPRN, zonage « après Xynthia », espaces naturels remarquables...) pesent fortement sur les conditions d'urbanisation et restreignent donc les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions. Cette situation a conduit la Commune à réfléchir au devenir des « dents creuses » et du bâti ancien et dégradé présents dans le tissu urbain.

Préoccupée par l'évolution limitée de son parc de logements sociaux, la Commune a conduit une analyse détaillée des emprises foncières, notamment abandonnées ou dégradées, sur son territoire. Il s'agit d'une véritable étude de gestion foncier pour identifier le potentiel foncier disponible afin de développer son parc social et se rapprocher autant que possible de l'objectif triennal fixé par l'Etat. Le résultat est encourageant mais constate aussi la faible nombre de fonciers disponibles.

Sur ces bases, la Commune fait appel à l'EPF en vue de mobiliser les fonciers et de tout mettre en œuvre pour aboutir à la mutation des fonciers considérés en vue d'y réaliser des opérations de logements sociaux. Une DUP « réserve foncière » sera sollicitée auprès de Monsieur le Préfet si nécessaire et si les premières négociations amiables n'aboutissent pas rapidement, la Commune étant déterminée à mettre en œuvre cette politique foncière.

La Commune sollicite donc l'assistance de l'EPF pour l'engagement d'une action foncière permettant de développer l'offre en logement social sur des emprises de type « dents creuses » et bâti dégradé qui ont été repérés par la Commune en centre-ville.

Convention opérationnelle EPF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social

96

L'enjeu est important car, à ce jour, les services de l'Etat comptabilisent 448 logements locatifs sociaux manquants au titre de la loi SRU. Avec 7,12 % de logements locatifs sociaux en 2015, la Commune est en effet bien en dessous du taux de 25 % imposé par la loi. La pénalité payée en conséquence par la Commune s'élevait à plus de 60 000 € en 2015.

De plus, aucun programme de logements sociaux n'est actuellement en cours sur la commune, la dernière opération datant de 2010 (30 logements), alors que l'objectif triennal de rattrapage (2014 - 2016) est de 25 % des logements manquants.

Les opérations de construction ou de réhabilitation de logements qui émaneront ainsi que leurs programmations seront étudiées avec la CARA pour répondre aux besoins du territoire, traduits notamment dans les documents de planification tels que le plan local de l'habitat (PLH).

A titre indicatif, il est possible d'évaluer le potentiel de logements susceptibles d'être créés sur les emprises repérées par la Commune entre 80 et 100 unités.

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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 économiques ; dans ces domaines, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le sollicitent ;
- confère la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

Convention opérationnelle EPF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social

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

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

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

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

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de désaisissement, droit de priorité, expropriation...);
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Reconvenance/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.

Convention opérationnelle EPF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social

PG

Article 1.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

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

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CARA, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concernant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en insérant concrètement en œuvre les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT), du programme local de l'habitat (PLH), du plan de déplacements urbains (PDU) et du plan climat énergie territorial :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et éligibilité de logement pour les travailleurs saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dens croisées en centres bourgs et centres villes ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre convient notamment à l'élaboration d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1. - Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et l'EPF s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre-ville « élargi », matérialisé en couleur jaune sur le plan en annexe.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessaire avec 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 le plan en annexe. La Commune a identifié quatre emprises foncières bâties, constituées d'anciennes maisons d'habitation aujourd'hui vacantes et en mauvais état qui pourront, à la faveur de travaux de réhabilitation, permettre la création de logements sociaux :

- A. Parcelle cadastrée AC 136 sises 53 rue Georges Clémenceau
- B. Parcelles cadastrées AC 138 et 139 sises 51 rue Georges Clémenceau
- C. Parcelles cadastrées AA 144 et 145 sises 5 places du Temple
- D. Parcelles cadastrées AV 43, 100 et 101 sises, respectivement, 49 et 51 rue de la Soudre et 2 rue de la Jonction

Convention opérationnelle EPF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social

6

8. Parcelle cadastrée AV 165 sise 91 rue du Général Leclerc
Il s'agit d'une belle bâtisse édifiée sur trois niveaux, à la façade ouvragée et rigoureusement organisée.
Une réhabilitation permettrait de revaloriser ce bien de qualité et de créer plusieurs logements. En outre, la superficie du terrain et son accès sur la rue de la Sablière permettrait de créer le stationnement nécessaire à cette opération.

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

En outre, la Commune prévoit de confier à l'EPF la maîtrise d'ouvrage pour solliciter, sur ces emprises foncières, une déclaration d'utilité publique (DUP) « Réserve foncière » pour la construction de logements locatifs sociaux.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS hors taxes (995 000 € 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. - 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 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

Les périmètres, notamment celui de réalisation, peuvent évoluer par voie d'avantant, en particulier suite aux résultats d'études.

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

4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un Comité de pilotage regroupant l'EPF 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

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

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur le plan en annexe. La Commune a identifié huit emprises foncières qui pourraient, à la faveur de travaux de construction ou de réhabilitation, permettre la création de logements sociaux :

- Parcelle cadastrée AI 117 sise Fief de la Presse
Il s'agit d'un grand terrain n° de 3 500 m² susceptible de permettre la construction de plusieurs logements sociaux sous forme de maisons de ville.
- Parcelle cadastrée AE 214 sise 26 rue Boufflard
Il s'agit d'une ancienne maison totalement ruinée par un incendie. Après démolition, le terrain d'environ 1 500 m² permettrait la construction de nouveaux logements.
- Parcelles cadastrées AD 20 et 21 sises 59 et 61 rue Georges Clémenceau
Il s'agit de deux maisons anciennes mitoyennes de belle facture, aujourd'hui vacantes, disposant de grands terrains en long (plus de 1 000 m² en tout) bordant la rue des Canons. Une opération de réhabilitation de l'existant et de densification sur les jardins est donc envisageable.
- Parcelles cadastrées AC 160 et 163 sises 31 rue du Docteur Fourcade et 6 rue de la Noue
Il s'agit de deux emprises foncières situées de part et d'autre de la « petite » rue de la Noue et constituées de bâtis anciens relativement dégradés. Certains bâtiments, de qualité, pourraient être réhabilités pour créer des logements sociaux. A l'inverse, d'autres bâtiments, sans réel intérêt, pourraient être démolis pour laisser place à des espaces verts et des espaces de stationnement pour les futurs logements.
- Parcelles cadastrées AB 5 et 6 sises 18 et 20 rue de la Noue
Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation, en mauvais état, construite sur un terrain d'environ 770 m². La démolition de cette bâtisse, qui empiète actuellement sur la voie, pourra être envisagée afin de créer un nouvel immeuble d'habitation.
- Parcelles cadastrées AD 75, 77 et 79 sises 80 et 81 bis boulevard du Maréchal Joffre
Il s'agit d'une ancienne station-service désaffectée et d'une maison d'habitation qui servirait de logement aux exploitants. Le tout constitue une emprise foncière de 1 779 m² située en entrée de ville et desservie, d'un côté, par le boulevard du Maréchal Joffre et, de l'autre, par la rue du Vieux Moulin.
Une opération de démolition-reconstruction permettrait d'effacer cette friche économique et de créer de nouveaux logements sociaux.
- Parcelle cadastrée AR 188 sise 38 rue de la Sablière
Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation à l'état d'abandon située à l'intersection de la rue de la Sablière et de la rue du Maréchal Juin. Construite sur un terrain de 630 m², cette maison pourrait être détruite pour laisser place à quelques nouveaux logements sociaux, qui bénéficieraient ainsi de la proximité avec le groupe scolaire de la Sablière.

PC

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 6 à 8 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 PPL. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

La Collectivité et l'EPF signalera le cas échéant transmettra pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollés
- Denis vacants, cœur d'ilot, parcelle densifiable, bord 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.

Le 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 proposés par la Collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le Comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de pilotage 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 cas échéant les charges prévues, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 5.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'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 PM 2014 - 2016.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la Communauté de communes 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 de communes transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant des études dans le cadre de consultations.

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

CHAPITRE 2. - LES ETUDES

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
 - Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
 - Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des 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'EPFF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

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

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

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFF et la Collectivité 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 des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

L'EPFF engagera une acquisition des 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 subrogation à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPFF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

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

Les biens acquis par l'EPFF 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'EPFF 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.

10.1 - Jonissances et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFF en devient propriétaire. Cette remise en gestion 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 après de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b - Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».

- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

Convention opérationnelle EPFF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social


PG

SI l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de 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 sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

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

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

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

10.2. - Assurance

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, bailleur, 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 CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la Collectivité et l'EPF.

Si la Collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la Collectivité à chaque 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.

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 demandant comme en défense, dans toutes les instances judiciaires concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽⁴⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
 - ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
 - ◆ le solde du compte de gestion⁽⁵⁾ 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

10) 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.

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg.
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'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 se découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U ;
 - 2% en zone AU ou NA ;
 - 3% dans les autres cas.

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours ;
- Le dédit des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le dédit des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la Collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cotisations 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 incités dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Convention opérationnelle EPFF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social

17
PG

CHAPITRE 4 - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la Collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de défrance 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'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRUJFRPP ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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


ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à LA TREMBLADE le 21 Juin 2016 en 4 exemplaires originaux

La Commune de La Tremblade
Représentée par son Maire,

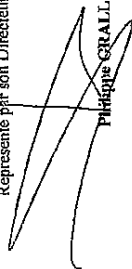

Jean-Pierre TALLEU

La Communauté d'agglomération Royan Atlantique
Représentée par son Vice-Président,


DANIEL MILANET

**AGGLOMERATION
ROYAN ATLANTIQUE**
107, Avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

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


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/224 en date du 21/06/2016.

Annexe n°1 : Plan et désignation cadastrale des périmètres d'études, de veille et de réalisation
Annexe n°2 : Convention-cadre relative à la politique de l'habitat

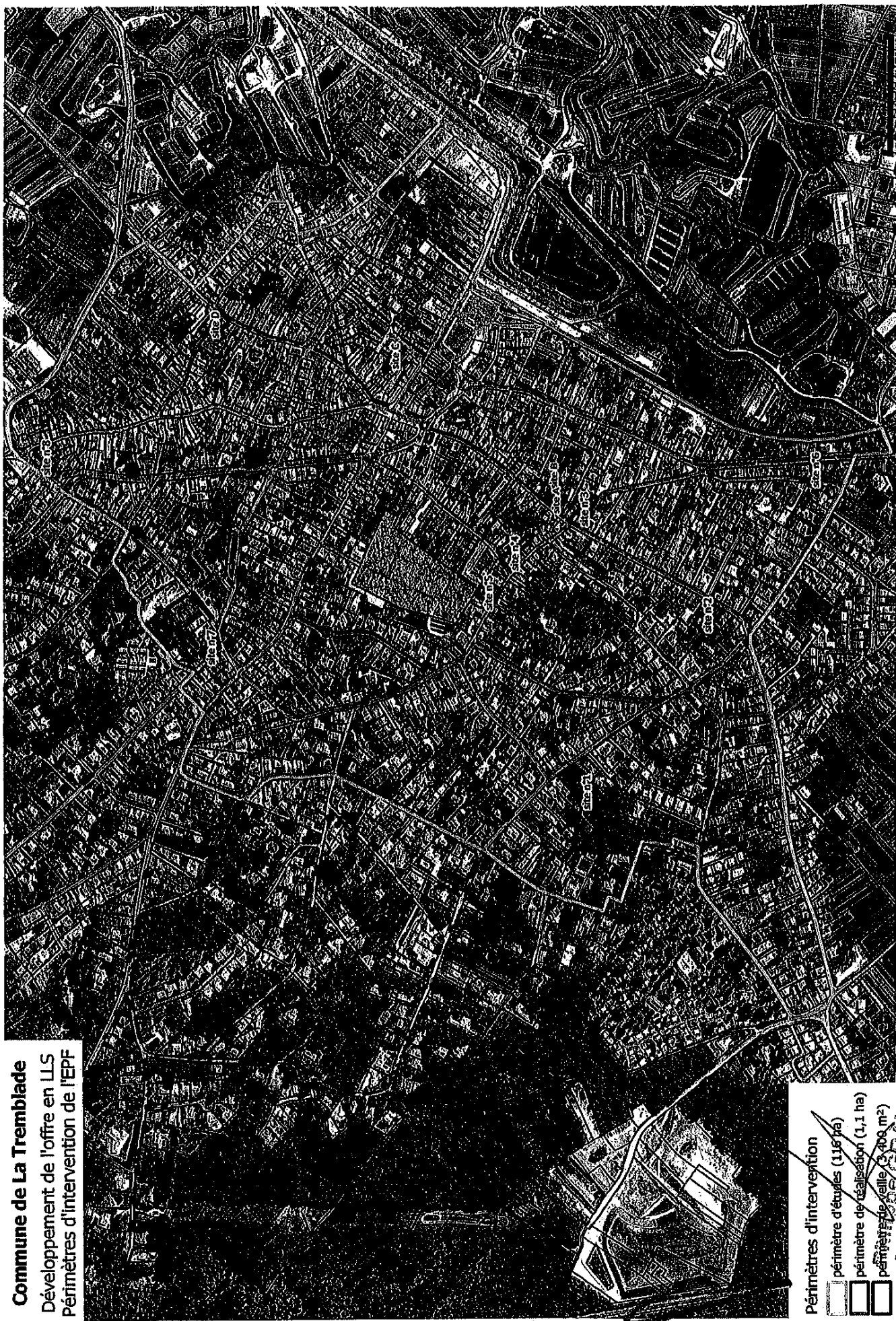
Convention opérationnelle EPF - La Tremblade - CARA - Développement de l'offre en logement social



Commune de La Tremblade
 Développement de l'offre en ILS
 Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
 [] périmètre d'études (1,15 ha)
 [] périmètre de réalisation (1,1 ha)
 [] périmètre de vente (200 m²)
 Directeur général



Commune de La Tremblade
Développement de l'offre en LLS
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètres d'intervention
□ périmètre d'études (116 ha)
□ périmètre de réalisation (1,1 ha)
□ périmètre de vente (3 200 m²)
Directeur général

PG

Commune de La Tremblade
Développement de l'offre en LLS
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention

- perimètre d'études (116 ha)
- perimètre de réalisation (4,1 ha)
- perimètre des villes (3-180 m²)

Philippe GRALL
Directeur général

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU MAIRE
DE LA COMMUNE DE LA TREMBLADE – RONCE LES BAINS**
FELIULET N°
ANNÉE 2016

Nombre de Conseillers :
En exercice : 27
Présents : 21
Volants : 24

Intitulé: Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes – Autorisation de signature	Thème: Urbanisme / Foncier
Type: Délibération	Référence: 2016-071

L'an deux mille seize, le dix neuf mai, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de LA TREMBLADE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la Présidence de Monsieur TALLIEU, Maire de La Tremblade.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 13 mai 2016

Présents : TALLIEU Jean Pierre, OSTA AMIGO Laurence, PATSOURIS François, VOLLET Michel, GUILLET Philippe, VIVIEN Christine, CHAILLÉ Bernadette, CHAGOLEAU Anne-Marie, DIERES-MONPLAISIR Bernard, PROUST Thierry, PRUNEAU Roselyne, GUILLON Françoise, CHARLES Claude, PAILLE Marie-Thérèse, ROCHEREAU Corysse, KURNIK Maryse, ACCLEMENT Bruno, BRIANT Nathalie, CENERINI Gilles, DAUGY Emmanuel, VOLLET-CHAMBOULAN Christine, formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 27 membres.

Absents avant donné pouvoir : ROLLAND Anne-Marie à OSTA AMIGO Laurence, MATET Nicolas à VOLLET Michel, FRETILLÈRE Jacques à CHAILLÉ Bernadette

Absents excusés : MULOT Christian, BASSIN Linda, TAVERNIER Yves

Secrétaire de séance : CHAGOLEAU Anne-Marie

Considérant les obligations légales s'appliquant à la commune de La Tremblade Ronce-les-Bains en matière de logements sociaux ;


Considérant que les services de l'Etat dénombrent 448 logements locatifs sociaux manquants sur le territoire communal ;

Considérant la convention cadre n° 17-14-001 conclue le 6 août 2014 conclue entre la Communauté d'Agglomération Atlantique et l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

Considérant le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social à conclure entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Sur proposition de monsieur le maire ;

Cache et signature

 **LA TREMBLADE**
23, rue de la Seudre – BP 60130 – 17300 LA TREMBLADE
Tél. : 05 46 36 59 00 - Télécopie : 05 46 36 33 78
Site Internet : www.la-tremblade.fr - Adresse e-mail : mairie@la-tremblade.fr



**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU MAIRE
DE LA COMMUNE DE LA TREMBLADE – RONCE LES BAINS**
FELIULET N°
ANNÉE 2016

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 24 voix Pour 0 voix Contre 0 Abstention, décide :

- De valider les termes de la convention, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- D'autoriser monsieur le maire à signer la convention.

Fait et délibéré à La Tremblade, le 19 mai 2016

Au registre sont les signatures,

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,


TALLIEU Jean Pierre



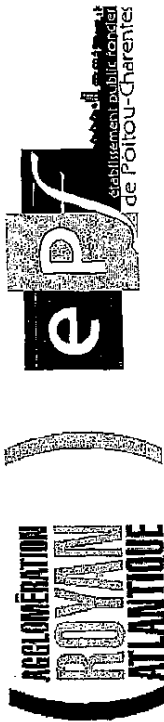
TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 071 - 2170253 - 20160519-2016071
Accusé de Réception Préfectorale
Reçu le 22/05/2016
Document certifié conforme
Le Maire : Jean Pierre TALLIEU
• Affiché le 22/05/2016



Cache et signature

 **LA TREMBLADE**
23, rue de la Seudre – BP 60130 – 17300 LA TREMBLADE
Tél. : 05 46 36 59 00 - Télécopie : 05 46 36 33 78
Site Internet : www.la-tremblade.fr - Adresse e-mail : mairie@la-tremblade.fr

HÔTEL DE VILLE



**CONVENTION CADRE N° 17 - 14 - 001
RELATIVE À LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE**

ET

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

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est - 107, Avenue de Rochefort - 17201 ROYAN Cedex - représentée par Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire n° CC-140523-F1 du 23 mai 2014,

Ci-après dénommés « Communauté d'Agglomération » ;

D'une part

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométable - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86611 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-2014-014 du 04 mars 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.P.' or similar, located below the 'D'autre part' text.

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Située dans le département de la Charente-Maritime, entre les estuaires de la Seudre et de la Gironde, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) comprend 34 communes. Elle compte près de 79 000 habitants au 1^{er} janvier 2014.

Sa localisation sur la côte atlantique et la qualité de son cadre de vie en font un territoire attractif. Aussi la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique voit-elle sa population croître bien que les jeunes quittent le territoire. La pression foncière est forte et les prix du foncier élevés. L'étalement urbain est à l'œuvre et engendre une augmentation du nombre des déplacements.

Le 4 février 2008, le Conseil communautaire adopte le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération. Dès lors, elle a porté une attention toute particulière au logement local public, très faiblement représenté dans le parc de résidences principales. La forte participation de la Communauté d'Agglomération au financement des programmes des bailleurs sociaux a ainsi permis d'annoncer le développement du parc de logements locatifs aidés. Il reste néanmoins à développer puisque, d'une part, 85 % des locataires du territoire peuvent prétendre à un logement social et que, d'autre part, 6 communes sont concernées par les dispositions des lois SRU et DALO codifiées dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de sa politique du logement d'intérêt communautaire, la Communauté d'Agglomération participe également à l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes. A travers son adhésion au programme « Habiter Mieux » et l'implication de son Espace Info Energie, elle agit pour la réduction de la précarité énergétique des propriétaires occupants à faibles revenus conformément au Plan Climat-Energie Territorial approuvé le 24 mai 2013.

La constitution de réserves foncières est également mise en œuvre.

Afin de poursuivre l'action de la Communauté d'Agglomération dans le domaine de l'habitat, le Conseil communautaire a par délibération du 27 juin 2013 :

- prescrit l'élaboration du second PLH ;
- prorogé le PLH adopté en 2008 jusqu'à l'adoption du second PLH prévue en 2015.



L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPFF, qui n'est pas un antéaiguier, 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.

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 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 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 villes, 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'EPFF interviendra en appui des collectivités qui 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'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 ;
- 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.

L'EPFF accompagne la Communauté d'Agglomération partenaire afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus pour faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

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.

Convention Cadre EPFF/FC/CARA n° CC-17-14-001
V del

L'EPFF et la Communauté d'Agglomération ont donc convenu de s'associer en élaborant la présente convention cadre pour permettre à cette dernière, ainsi qu'à ses communes membres, de conduire sur le long terme une politique foncière active sur le territoire communautaire afin de tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale dans le respect des principes du développement durable.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADRE

La présente convention cadre fixe les objectifs et principes généraux ainsi que les modalités de la collaboration entre l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, la Communauté d'Agglomération et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre la Communauté d'Agglomération, l'EPFF et les communes membres de la Communauté d'Agglomération.

De manière plus précise, la présente convention cadre vise à définir :

- les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération et l'EPFF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations visant à favoriser l'accès au logement abordable et entrant dans le cadre de leurs priorités partagées ;
- définir les modalités d'adhésion des communes de la Communauté d'Agglomération à la présente convention cadre ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFF et de la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 2. — LES PRIORITÉS PARTAGÉES

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

- le développement du parc localif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accès aidé à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la reconstruction urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

Convention Cadre EPFF/FC/CARA n° CC-17-14-001
V del

ARTICLE 3. — LES ETUDES

L'EPF réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier du territoire communautaire qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. L'EPF accompagnera ainsi la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration d'une stratégie foncière et la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, y compris au travers des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières, la mise en œuvre d'habitat intergénérationnel...

Ce diagnostic permettra l'identification de secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en désertion, ...) susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment.

Une attention toute particulière sera portée au repérage :

- du foncier inoccupé à usage d'habitation, commercial, industriel... ;
- des campings, des centres de vacances... ;
- des parcelles nuables susceptibles de supporter des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.

L'EPF contribuera ainsi, avec la Communauté d'Agglomération, à la réalisation d'un référentiel du foncier nuable.

Une fois les secteurs opérationnels identifiés, l'EPF pourra engager, en amont même des acquisitions, des études de préféabilité permettant d'alimenter la négociation foncière, d'apprécier les conditions techniques et financières des programmes envisagés et de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

À travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Communauté d'Agglomération et les communes et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour les collectivités.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée des conventions opérationnelles afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sorte au moment de la cession du foncier. À ce titre, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité.

ARTICLE 4. — LES CONVENTIONS OPERATIONNELLES

La mise en œuvre concrète des axes d'intervention prioritaire exposés ci-dessus s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre :

- l'EPF et la Communauté d'Agglomération lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communautaire ;
- l'EPF, la Communauté d'Agglomération et la commune lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communale.

Ces conventions pourront déterminer plusieurs périmètres en fonction des phases d'intervention et fixeront le budget prévisionnel portant sur les études et les acquisitions, les termes du projet (objectifs, engagements, ...), la durée des conventions et les modalités d'intervention, les conditions de gestion et des précisions sur les conditions de vente.

Elles concerneront les études, la veille foncière, la maîtrise et la gestion d'emprises foncières nécessaires à des projets :

- comportant un minimum de 25 % de logements locatifs social public (PLUS et PLAI) dans les communes concernées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- pour lesquels le maître d'ouvrage se sera engagé, par délibération, à avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de l'accompagner dans la définition du périmètre opérationnel, du programme dans les phases de définition et construction du projet d'aménagement. Cette mission prendra notamment en compte les thèmes suivants :

- formes urbaines, densité, consommation d'espace ;
- cohésion et mixité sociale,
- déplacements et accessibilité ;
- paysages, biodiversité, bruit et nuisances ;
- eau, sol ;
- énergie, déchets et rejets ;
- matériaux ;
- concertation, information du public...

Chaque convention opérationnelle déclinera les engagements des contractants :

- les études à réaliser et à financer par l'EPF ;
- le périmètre d'intervention de l'EPF ;
- la démarche d'acquisition foncière ;
- la délégation du DPJ par le titulaire à l'EPF sur son périmètre d'intervention ;
- les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF ;
- la mise en état et en sécurité du foncier ;
- les démolitions de revente ;
- le paiement du prix de cession et la clôture de la convention ;
- le déroulement et le dispositif de suivi de la convention opérationnelle ;
- l'engagement financier des partenaires ;
- la durée de validité convention.

L'engagement des conventions opérationnelles ne pourra intervenir que pendant la durée de la convention cadre. L'exécution des conventions opérationnelles pourra cependant se poursuivre au-delà de cette durée.

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs précités et précisés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération ou l'EPF se réserve le droit de demander de mettre un terme à la convention opérationnelle selon les dispositions prévues à cet effet dans cette dernière.

ARTICLE 5. — L'ENGAGEMENT DES CONTRACTANTS À LA CONVENTION CADRE

Les interventions de l'EPF se feront en accord avec les communes concernées et conformément aux dispositions de la présente convention-cadre.

5.1. L'engagement de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'habitat et d'aménagement du territoire. À ce titre, elle assurera étroitement l'EPF à l'élaboration du second PLH et du SCOT.

La Communauté d'Agglomération s'engage également à assurer l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

Par ailleurs, sauf avenant spécifique, la Communauté d'Agglomération s'engage à honorer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques qu'elle a souscrits dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

5.2. L'engagement de l'EPF

L'EPF accompagnera la Communauté d'Agglomération pour :

- une meilleure connaissance du territoire ;
- la réalisation d'un diagnostic foncier identifiant les gisements fonciers potentiels de l'agglomération ;

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. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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

ARTICLE 8. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

En fin de mission, l'EPFF s'engage à remettre à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de maillage (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 9. — LA DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31/12/2018.

Le cas échéant, un avenant définira les orientations et le programme d'actions énoncés dans le futur PLH.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention, ou une évolution de la politique locale d'habitat en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention.

Il sera alors procédé à un constat sur l'impact des telles évolutions sur les conventions opérationnelles selon les modalités prévues à l'article 10.


ARTICLE 10. — LA RÉGULATION 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 résiliation, et afin de juger de l'opportunité de poursuivre la mission confiée à l'EPFF, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat contradictoire en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées à la présente convention-cadre. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées et le bilan complet des prestations effectuées par l'EPFF, par les communes et la Communauté d'Agglomération, donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment :

- le délai dans lequel l'EPFF doit remettre à la Communauté d'Agglomération l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire ;
 - le bilan financier de la convention cadre et de chacune des conventions opérationnelles ;
 - le montant des sommes engagées par l'EPFF que devra rembourser la Communauté d'Agglomération ;
 - le montant des sommes sur lesquelles la Communauté d'Agglomération est engagée à travers les conventions opérationnelles, le cas échéant.
- au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature d'éventuels avenants aux conventions d'adhésion-projet, précisant les nouvelles dispositions du partenariat.

À défaut, l'EPFF et la Communauté d'Agglomération resteront engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle et seront tenus

Convention Cadre EPFF/CC/CAHA n° CC-17-14-001
V. del' 

l'élaboration d'un référentiel foncier identifiant les biens mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat social ;

l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

ARTICLE 6. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

6.1. L'engagement financier de l'EPFF

Dans le cadre des études conduisant à la réalisation d'un diagnostic foncier, ou à la définition de périmètres opérationnels d'intervention, l'EPFF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût de ces études et en assurera la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, l'EPFF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques respectant les objectifs généraux de l'EPFF et permettant :

- la réalisation d'opérations de logements dont 30 % de logements sociaux sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densifié, confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie ;
- la reconstruction d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centres-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de reconstruction de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire.

L'éligibilité des opérations à ce dispositif de minoration foncière et le calcul du montant éventuel de cette minoration feront l'objet d'un examen au cas par cas par l'EPFF, sur la base des projets détaillés, répondant aux objectifs cités précédemment et des bilans financiers prévisionnels des opérations.

6.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à octroyer des subventions aux bailleurs sociaux et aux particuliers dans le cadre des aides au développement du parc locatif aidé et de l'accession sociale à la propriété, selon les délibérations en vigueur à la date de dépôt de la demande de subvention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions.

ARTICLE 7. — 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.

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectue dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Communauté d'Agglomération, l'EPFF, 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 le Directeur Général de l'EPFF.

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an à l'initiative de la Communauté d'Agglomération, ou de l'EPFF pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention 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.

Convention Cadre EPFF/CC/CAHA n° CC-17-14-001
V. del' 

dépasser auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements techniques et financiers souscrits.

ARTICLE 11. — LE CONTENTIEUX

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

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

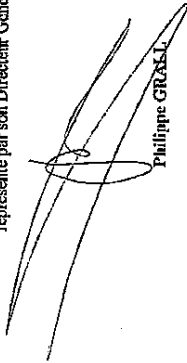
Fait à Poitiers....., le 6/08/2014...., en quatre exemplaires originaux

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



Jean-Pierre TALLEU

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



Philippe GRASSI

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/06
du 04.08.2014...

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-

Approbation du projet :

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de La Tremblade (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de La Tremblade (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le

Le Préfet,

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION TRIPARTITE SRU N°
ENTRE
L'ÉTAT
LA COMMUNE DE LA TREMBLADE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, **Monsieur Fabrice RIGOULET-ROZE**,

d'une première part,

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, **Madame Laurence OSTA-AMIGO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »,

d'une deuxième 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 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°..... en date du, ou Bureau

Ci-après dénommé « **L'EPF** » ;

d'une troisième part

PRÉAMBULE

La Commune de La Tremblade doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser 112 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2014-2016.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en du 22 décembre 2017, en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la Collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L.302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour intervenir par délégation du droit de préemption dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logement sociaux et l'appui aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, l'EPF et la Collectivité ont signé une convention opérationnelle le 21 juillet 2016.

La présente convention tripartite encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention tripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Elle nécessite une implication forte de la Commune pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Une étude de gisements fonciers pourra être engagée avec les services de l'Etat qui permettra de déterminer les éléments du PLU qui limitent les possibilités de production de logements sociaux.

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPF et la Collectivité au sens du dernier alinéa de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

CHAPITRE 1 - CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 22 décembre 2017, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF dans les périmètres où la Collectivité l'a instauré par délibération en date du 30 mars 2011.

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par la Collectivité, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la Collectivité en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme ;
- les engagements de l'État ;
- les engagements de la Collectivité ;
- au service de la mobilisation de foncier pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du Conseil municipal du 30 mars 2011, sur lequel le Préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la Collectivité qui, d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

A l'intérieur de ce périmètre, les interventions sur des biens situés dans les périmètres de la convention opérationnelle n°17-16-021, signée le 21 juillet 2016 entre l'EPF, la Commune de La Tremblade et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, relèvent de dispositions particulières définies par la présente convention.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature et prend fin :

- Au plus tard, à la fin l'état de carence de la Collectivité.
- La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la Commune s'engage.
- Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la Collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

La présente convention peut être résiliée :

- D'un commun accord entre les parties ;
- Unilatéralement par l'Etat en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 6.2.

ARTICLE 4 - COMPATIBILITE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE L'EPF ET LA COLLECTIVITE

Les dispositions de la présente convention tripartite, pendant sa durée, priment les dispositions de la convention opérationnelle notamment relatives à l'exercice du droit de préemption.

CHAPITRE 2 - PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 5 - INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux. La Collectivité et l'EPF ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale; ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PARTENARIAT

6.1 - Réception par la Commune, transmission et instruction des déclarations d'intention d'aliéner

La Commune réceptionne et pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

Elle communique à l'EPF les DIA par voie électronique dans un délai de 5 jours à compter de la réception de la DIA en mairie, par un envoi préférentiellement hebdomadaire comprenant :

- Les DIA réceptionnées et instruites ;
- Le tableau joint en annexe 1, dûment complété des informations relatives aux DIA transmises ;
- Pour les DIA pour lesquelles la Commune propose la renonciation au droit de préemption, l'analyse courte de la Collectivité ;

- Pour les DIA pour lesquelles la Commune propose l'examen plus approfondi, l'analyse de la réglementation d'urbanisme avec tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien concerné (zonage, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité...) et la motivation préalable de l'intérêt de mener une opération de logements locatifs sociaux.

Le tableau renseigné, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

- Pour l'EPF : contact@epfna.fr
- Pour la Collectivité : accueil.st@la-tremblade.com et sandrine.roulleau@la-tremblade.com
- Pour la DDTM : dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr

La Collectivité, l'Etat et l'EPF désigneront en leur sein les interlocuteurs chargés du suivi des DIA transmises en application de la présente convention.

6.2 - Exercice du DPU ou renonciation

a/ Examen

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la Commune, l'Etat en est informé.

Si l'EPF ou l'Etat considèrent qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, l'EPF :

- En concertation avec la Collectivité et la DDTM, sollicite les services des Domaines pour l'estimation du bien ;
- Sollicite de la Commune et de la DDTM une analyse approfondie sur l'opportunité de la préemption et des conditions qui s'y attachent ;
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, réalise une étude de capacité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi ;
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, sollicite l'avis et l'engagement des bailleurs sociaux identifiés.

Dans le cas contraire, si la Commune a proposé la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption. Si la Commune n'a pas proposé la renonciation et que l'Etat et l'EPF considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, les parties en échangeront de manière rapide et l'Etat décidera en dernier ressort de lancer ou non cet examen.

b/ Proposition par l'EPF de préemption ou de renonciation

A l'issue de l'examen de l'opportunité d'une préemption, l'EPF proposera de manière écrite à la Collectivité et à l'Etat, soit la préemption à un prix correspondant à la réalité du marché, soit la renonciation.

Dans un délai de 5 jours suivant la proposition de préemption de l'EPF, l'Etat et la Collectivité confirmeront leur position à cet égard.

Si l'Etat et la Collectivité donnent leur accord sur une préemption proposée par l'EPF, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption. Si le bien est situé dans le périmètre de la convention opérationnelle mentionnée à l'article 2, la préemption est réalisée au titre de la convention opérationnelle et l'ensemble des actions réalisées ensuite par l'EPF suivra les dispositions de cette convention, avec information régulière de l'Etat. Dans le cas contraire, sauf à ce que le bien soit cédé dans un délai de 6 mois de la préemption à un opérateur, il a vocation à intégrer le périmètre de la convention opérationnelle par voie d'avenant, ce que la Commune accepte d'ores et déjà expressément.

En cas de désaccord de la Collectivité sur une proposition de préemption, si l'Etat considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre à la Commune d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention. Si la Collectivité ne modifie pas son refus, et si les conditions définies par le PPI de l'EPF et d'éventuelles délibérations spécifiques de son conseil d'administration sont réunies, l'Etat pourra demander à l'EPF de préempter malgré le refus de la Collectivité, dans les conditions suivantes :

- Soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence ;
- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune.

En tout état de cause, si la Commune refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la Commune, pourra résilier de manière unilatérale la convention.

En cas de désaccord de la Collectivité sur une proposition de renonciation, les parties en échangeront de manière rapide et l'Etat décidera en dernier ressort. En l'absence de décision explicite, comme en cas de décision explicite de l'Etat acceptant la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption.

6.3 - Suites de l'exercice du DPU

Après exercice du droit de préemption, l'EPF accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix. L'EPF adressera une copie de la décision de préemption à la Collectivité ainsi qu'à la DDTM.

La Collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat et de la Commune. Ce choix interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par l'EPF. Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par l'EPF si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

L'Etat entamera toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

L'Etat ou son délégataire et la Collectivité s'engagent à instruire les demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF et à accorder une priorité à ces demandes de financement et d'agrément.

ARTICLE 7 - COMPTE RENDU

L'EPF rendra compte trimestriellement à la DDTM et à la Collectivité des suites des préemptions engagées en délégation du DPU.

ARTICLE 8 - DUREE DES PROCEDURES ET MODALITES D'INTERVENTION

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée au titre de la convention opérationnelle sont portés selon les conditions, notamment de durée de portage et de montant maximal d'intervention, de cette convention, dans la mesure où le projet reste conforme aux droits et effets produits par les arrêtés de carence et de transfert du DPU.

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée en dehors de l'application de la convention opérationnelle ont vocation à être intégrés rapidement à la convention opérationnelle par voie d'avenant, sauf cession rapide à un opérateur dans un délai de moins de 6 mois de la préemption. Le montant total de l'engagement financier de l'EPF au titre des deux conventions est en tout état de cause plafonné au montant prévu dans la convention opérationnelle.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes ;
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses ;
- des prestations de tiers liées aux études ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

Dans le cas où le transfert à la convention opérationnelle n'aurait pas lieu pour quelque raison que ce soit, la Commune reste, au titre de la présente convention, garante du rachat dans les mêmes conditions que la convention opérationnelle et en tout état de cause, la cession devra avoir lieu dans un délai de un an à compter de l'acquisition, et au maximum dans un délai de un an à compter de la fin de la carence de la Commune et, en cas de résiliation, dans un délai d'un an à compter de la date de celle-ci.

En cas de résiliation pour cause de refus de la Commune d'accepter une décision de préemption, le bien objet de la décision de préemption sera porté sur une convention spécifique entre l'Etat et l'EPF, comme indiqué à l'article 6.2.

ARTICLE 9 - PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPF.

La Collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 - SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 - DISPOSITIF DE SUIVI

Les préemptions générées par l'application de cette convention tripartite ont pleinement vocation à être intégrées au partenariat entre l'EPF et la Collectivité, dans les conditions fixées à la convention opérationnelle signée.

En conséquence, le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du Préfet ou de son représentant et en présence de la Commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé.

ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat,
Le Préfet,

La Commune de La Tremblade,
représentée par son Maire,

Fabrice RIGOULET-ROZE

Laurence OSTA-AMIGO

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° [++] en date du [++]

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-088

CA-2018-43 Convention quadripartite SRU entre l'Etat, la
Commune de Châtelailon-Plage (17), la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 43

Approbation du projet :

**Convention quadripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Châtelailon-Plage (17),
la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle Aquitaine**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

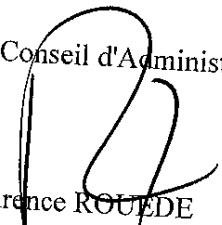
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre l'Etat, la Commune de Châtelailon-Plage (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier 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 ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

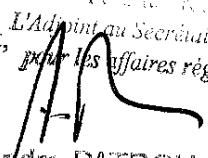
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

pour les affaires régionales.
L'Adjoint au Secrétaire général


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'Administration**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention quadripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Châtelailon-Plage (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Production de logements sociaux en densification**

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'une convention opérationnelle de droit commun/d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet de convention opérationnelle/d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

La commune de Châtelailon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse en 2018 un déficit de 583 logements sur son territoire. A ce titre, elle devra réaliser 191 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019.

Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations dans son enveloppe urbaine. La Commune de Châtelailon a de ce fait sélectionnée huit emprises foncières sur lesquelles elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains bâtis et non bâtis au sein de son enveloppe urbaine, doivent accueillir des opérations d'habitats avec tout ou partie de logements sociaux.

-Montant : 7 000 000€**-Durée : 7 ans****-Nombre de logements prévus à la convention: 196 dont 90 sociaux****Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte (les zones AU ET U du PLU).**

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux périmètres en rouge sur la carte.

- **Site n° 1 : emprise SNCF :**

Le site du projet est composé d'une parcelle cadastrée AO n° 862p d'environ 1 ha comprenant une emprise ferroviaire. Sur ce site un potentiel de 20 logements locatifs sociaux a été évalué ainsi que la réalisation d'un parking public. La mutabilité du terrain et les problématiques de reconstitution seront examinées avec le propriétaire.

- **Site n° 2 : Site « lotissement Jardin 67 bis Rue Bir Hakeim-Foch »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 13 800 m². Un potentiel de 50 logements dont 40% sociaux soit 20 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier fait l'objet d'un lotissement jardin à lever.

- **Site n° 3 : Site « Garage 24 rue Bir Hakeim Foch »**

Le site du projet est composé d'une parcelle de 1 897m² sur laquelle est bâti un garage.

Ce site est lié par convention au permis de construire de l'Hôtel Les Flots. Le terrain est tenu de respecter 22 places automobiles extérieures et une aire de cycle couverte de 11m² à ce titre.

Le potentiel de logements est à estimer.

- **Site n° 4 : Site « Clemenceau 1 - 38 Boulevard Georges Clemenceau »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles bâties densifiables d'une surface totale d'environ 800 m². Un potentiel de 35 logements dont 40% sociaux soit 14 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier ferait l'objet d'une succession et d'une procédure pour logements insalubres.

- **Site n° 5 : Site « Clemenceau 2 – 8-10 impasse du Haut Rillon »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties densifiables d'une surface totale d'environ 2 500 m². Un potentiel de 20 logements dont 40% sociaux soit 8 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier ferait l'objet d'une succession.

- **Site n° 6 : Site « lotissement jardin » 65bisBoulevard Georges Clemenceau »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 9 000 m². Un potentiel de 31 logements dont 26% sociaux soit 8 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier fait partiellement l'objet d'un lotissement jardin à lever.

- **Site n° 7 : Site «Port Punay 3 »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 10 300 m². Un potentiel de 40 logements dont 50% sociaux soit 20 logements a été identifié sur ce site ainsi qu'un accès cote rue Georges Leygues sur une placette devant servir d'évacuation au village en cas de submersion au sud et une voie d'accès au nord devant servir de liaison piétonne pour l'évacuation du camping, le tout dans le cadre du PCS.

- **Site n° 8 : Site « 3 rue du canal »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles bâties d'une surface totale d'environ 2 935m². Ce terrain est une friche de zone d'activités. Le terrain est pollué.

Ces huit sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du PLU de la Commune. Un potentiel de 196 logements dont 90 sociaux a été identifié sur ces fonciers (hors site 3). L'EPF mènera avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité techniques et financières sur chacun de ces ilots afin de garantir la sortie des opérations dans des conditions viables.

Ces huit sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du PLU de la Commune. Un potentiel de 196 logements dont 90 sociaux a été identifié sur ces fonciers (hors site 3). L'EPF mènera avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité techniques et financières sur chacun de ces ilots afin de garantir la sortie des opérations dans des conditions viables.

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 a été délégué à l'EPF par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018 sur ce périmètre.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2020



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



CONVENTION QUADRIPARTITE SRU N°
ENTRE
L'ETAT
LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, **Monsieur Fabrice RIGOLET-ROZE**,

d'une première part,

La Collectivité de **CHATELAILLON-PLAGE**, dont le siège est situé 20 Boulevard de la Libération 17340 Châtelaiillon-Plage, représentée par son maire **Monsieur Jean-Louis LEONARD** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** »,

d'une deuxième part,

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 Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** » ;

d'une troisième part

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

d'une quatrième part,

Convention quadripartite ETAT – commune de Châtelaiillon-Plage - EPF – CdA de La Rochelle

1

PRÉAMBULE

La Commune de CHATELAILLON-PLAGE doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser 96 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2014-2016.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la collectivité a été constatée par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2017, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération du SIVOM en date du 20 juillet 1987, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logement sociaux et l'appui aux collectivités soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, l'EPF, la collectivité et l'EPCI ont élaboré une convention opérationnelle en cours de signature visant la production de logements sur la collectivité.

L'EPF, la collectivité et l'EPCI peuvent par ailleurs signer des conventions sur des projets menés par la Communauté d'agglomération au titre de ses compétences en matière de projets urbains, avec une obligation de rachat par cette dernière.

La présente convention quadripartite encadre et détermine les modalités d'application de la ou des conventions opérationnelles ainsi que de leurs avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention quadripartite et sur le périmètre de la ou des conventions opérationnelles le cas échéant.

La convention quadripartite nécessite une implication forte de la collectivité mais aussi de l'EPCI pour la réalisation de l'ensemble des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs. Ces objectifs de stratégie foncière pourront notamment être rappelés dans un contrat de mixité sociale avec l'Etat tel que prévu par l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015.

Une étude détaillée de gisements fonciers non exhaustive a été engagée avec les services de l'Etat et réalisée par la Collectivité. Cette étude pourra être complétée avec les Services de l'Etat ce qui permettra de déterminer les éléments du PLU qui limitent les possibilités de production de logements sociaux.

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPF, la collectivité et l'EPCI, pour les projets menés au titre de ses compétences, au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'EPCI aura également un rôle d'accompagnement de la collectivité, du fait non seulement de ses diverses compétences en matière d'aménagement de l'espace (PLU, ZAC, projets urbains, institution de

la taxe d'aménagement...) et d'équilibre social de l'habitat (PLH en particulier) mais aussi de leur nécessaire cohérence à l'échelle du territoire.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 26 janvier 2018, l'État a délégué à l'EPF son droit de préemption urbain, institué par délibération du SIVOM le 20 juillet 1987, dans les périmètres soumis à ce droit.

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par l'EPCI, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la collectivité en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la collectivité et de l'EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences,

au service de la mobilisation de foncier pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention de l'EPF pourra être réalisée sur les périmètres des conventions opérationnelles de la collectivité ou de l'EPCI qui, d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Les interventions sur des biens situés dans les périmètres de la convention à venir entre l'EPF, la collectivité et l'EPCI, relèvent de dispositions particulières définies par la présente convention, y compris dans le cas d'une convention portant sur un projet urbain de compétence communautaire.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin :

- au plus tard, à la fin l'état de carence de la collectivité.

Convention quadripartite ETAT – commune de Châtelailon-Plage - EPF – CdA de La Rochelle

- La ou les conventions opérationnelles le cas échéant ont vocation à perdurer tout le temps de la convention quadripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la collectivité et l'EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences s'engagent.
- Si la ou les conventions opérationnelles le cas échéant venaient à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourrait résilier la présente convention.

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

La présente convention peut être résiliée :

- D'un commun accord entre les parties,
- Unilatéralement par l'Etat en cas de refus de la collectivité, ou de l'EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences, d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 6.2

ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES AVEC LA PRESENTE CONVENTION

Les dispositions de la présente convention quadripartite, pendant sa durée, priment les dispositions de la ou des conventions opérationnelles, notamment relatives à l'exercice du droit de préemption.

CHAPITRE 2 — PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 5 – INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux. La collectivité, en étroite collaboration avec l'EPCI et l'EPF ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Il en va de même pour l'EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale, ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

ARTICLE 6. – MODALITES DE PARTENARIAT

6.1 Réception par la collectivité, transmission et instruction des déclarations d'intention d'aliéner

La collectivité réceptionne et pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

Elle communique à l'EPF et à l'EPCI les DIA, le cas échéant par voie électronique et papier dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la réception de la DIA en mairie, par un envoi préférentiellement hebdomadaire comprenant :

- les DIA réceptionnées et instruites,
- le tableau joint en annexe 1, dûment complété des informations relatives aux DIA transmises,
- Pour les DIA pour lesquelles la collectivité propose la renonciation au droit de préemption, l'analyse courte de la collectivité
- Pour les DIA pour lesquelles la collectivité propose l'examen plus approfondi, l'analyse de la réglementation d'urbanisme avec tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien concerné (zonage, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité...) et la motivation préalable de l'intérêt de mener une opération de logements locatifs sociaux.

La collectivité communiquera copie des DIA et son avis à L'EPCI toute les semaines.

En cas de DIA située dans le périmètre d'une convention opérationnelle, pour un projet de la communauté d'agglomération, au titre de ses compétences, la DIA sera signalée par la commune à l'EPCI et l'avis sera formulé par l'EPCI directement à l'EPF avec copie à la collectivité.

Le tableau renseigné, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : contact@epfna.fr

Pour la collectivité : mairie@chateilaillonplage.fr et v.tomasso@chateilaillonplage.fr

Pour la Communauté d'agglomération de La Rochelle : dia@agglo-larochelle.fr

Pour la DDTM : dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr

La collectivité, l'Etat et l'EPF et l'EPCI désigneront en leur sein les interlocuteurs chargés du suivi des DIA transmises en application de la présente convention.

6.2 Exercice du DPU ou renonciation :

Lorsque le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre d'une convention opérationnelle pour la mise en œuvre de projets urbains communautaires, la Communauté d'agglomération, en raison de sa compétence, se substitue à la collectivité pour l'ensemble de cet article. L'ensemble des échanges et propositions que prévoit l'EPF auront alors lieu avec l'EPCI et la Collectivité.

a/Examen

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la collectivité et de l'EPCI, l'Etat en est informé.

Si l'EPF ou l'Etat considèrent qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, l'EPF :

- en concertation avec la collectivité, l'EPCI et la DDTM sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la collectivité et de la DDTM une analyse approfondie sur l'opportunité de la préemption et des conditions qui s'y attachent. L'avis de la communauté d'agglomération pourra aussi être sollicité au titre de ses compétences.
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, réalise une étude de capacité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, sollicite l'avis et l'engagement des bailleurs sociaux identifiés

Dans le cas contraire, si la collectivité a proposé la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption. Si la collectivité n'a pas proposé la renonciation et que l'Etat et l'EPF considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort de lancer ou non cet examen. Le cas échéant, la collectivité et l'EPCI en seront informés.

Il est toutefois précisé que l'EPCI pourrait être intéressée par la préemption de biens nécessaires à la mise en œuvre de ses compétences (développement économique, voirie, assainissement, eau, gestion des déchets, culture...).

b/Proposition par l'EPF de préemption ou de renonciation

A l'issue de l'examen de l'opportunité d'une préemption (délai de trois semaines), l'EPF proposera de manière écrite à la collectivité, l'EPCI le cas échéant et à l'Etat, soit la préemption à un prix correspondant à la réalité du marché, soit la renonciation. Dans un délai de 5 jours suivant la proposition de préemption de l'EPF, l'Etat, la collectivité et le cas échéant, l'EPCI, confirmeront leur position à cet égard.

Si l'Etat, la collectivité ou l'EPCI le cas échéant donnent leur accord sur une préemption proposée par l'EPF, l'EPF se chargera alors d'exercer le droit de préemption. Si le bien est situé dans le périmètre d'une convention opérationnelle mentionnée à l'article 2, la préemption est réalisée au titre de la convention opérationnelle et l'ensemble des actions réalisées ensuite par l'EPF suivra les dispositions de cette convention, avec information régulière de l'Etat. Dans le cas contraire, sauf à ce que le bien soit cédé dans un délai de 6 mois de la préemption à un opérateur, il a vocation à intégrer le périmètre de la convention opérationnelle avec la collectivité et l'EPCI par voie d'avenant, ce que la collectivité ou l'EPCI le cas échéant acceptent d'ores et déjà expressément.

En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de préemption, si l'Etat considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre à la collectivité d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention. Si la collectivité ne modifie pas son refus, et si les conditions définies par le PPI de l'EPF et d'éventuelles délibérations spécifiques de son conseil d'administration sont réunies, l'Etat pourra demander à l'EPF de préempter malgré le refus de la collectivité, dans les conditions suivantes :

- soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence
- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la collectivité

En tout état de cause, si la collectivité refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la collectivité et l'EPCI, pourra résilier de manière unilatérale la convention.

En cas de désaccord de la collectivité et le cas échéant de l'EPCI sur une proposition de renonciation de l'EPF, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort. En l'absence de décision explicite, comme en cas de décision explicite de l'Etat acceptant la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption.

6.3 Suites de l'exercice du DPU :

Après exercice du droit de préemption, l'EPF accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix. L'EPF adressera une copie de la décision de préemption à la collectivité, l'EPCI ainsi qu'à la DDTM.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat, de la collectivité et le cas échéant, l'EPCI. Ce choix interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par l'EPF. Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par l'EPF si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

L'Etat entamera toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

L'Etat ou son délégataire et la collectivité s'engagent à instruire les demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF et à accorder une priorité à ces demandes de financement et d'agrément.

ARTICLE 7 – COMPTE RENDU

L'EPF rendra compte trimestriellement à la DDTM, à la collectivité et à l'EPCI, des suites des préemptions engagées en délégation du DPU.

ARTICLE 8 – DUREE DES PROCEDURES ET MODALITES D'INTERVENTION

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée au titre d'une convention opérationnelle sont portés selon les conditions, notamment de durée de portage et de montant maximal d'intervention, de cette convention, dans la mesure où le projet reste conforme aux droits et effets produits par les arrêtés de carence et de transfert du DPU.

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée en dehors de l'application d'une convention opérationnelle ont vocation à être intégrés rapidement à la convention opérationnelle avec la collectivité et l'EPCI par voie d'avenant, sauf cession rapide à un opérateur dans un délai de moins de 6 mois de la préemption. Le montant total de l'engagement financier de l'EPF au titre des deux conventions est en tout état de cause plafonné au montant prévu dans la convention opérationnelle.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses,
- des prestations de tiers liées aux études,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens

Dans le cas où le transfert à une convention opérationnelle n'aurait pas lieu pour quelque raison que ce soit, la collectivité reste, au titre de la présente convention, garante du rachat dans les mêmes conditions que la convention opérationnelle avec la collectivité et en tout état de cause, la cession

Convention quadripartite ETAT – commune de Châtelailon-Plage - EPF – CdA de La Rochelle

devra avoir lieu dans un délai de un an à compter de l'acquisition, et au maximum dans un délai de un an à compter de la fin de la carence de la collectivité et, en cas de résiliation, dans un délai d'un an à compter de la date de celle-ci.

En cas de résiliation pour cause de refus de la collectivité d'accepter une décision de préemption, le bien objet de la décision de préemption sera porté sur une convention spécifique entre l'Etat et l'EPF, comme indiqué à l'article 6.2.

ARTICLE 9 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPF.

La collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention quadripartite sera réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la collectivité, de l'EPF et de la Communauté d'agglomération. Un bilan annuel y sera réalisé.

ARTICLE 11. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat
Le Préfet

La Collectivité de
Châtelailon-Plage
représentée par son Maire,

Fabrice RIGOULET-ROZE

Jean-Louis LEONARD

Pour l'EPCI
Le Président

Jean-François FOUNTAINE

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

Annexe n°2 : Courrier de renonciation

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

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 fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF 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, 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 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 postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des 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 2. - 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.

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

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

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

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

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

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

6.1.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 (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

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

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

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 locatif conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

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

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.

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

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. 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.

6.2. – 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 concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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 dans la mesure de leurs compétences.

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

L'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 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus 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 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.

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.

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 revente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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.

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

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

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – 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'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.

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

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

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

9.3 - 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'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : 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 Nouvelle-Aquitaine

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	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 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 Nouvelle-Aquitaine

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

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche 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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-089

CA-2018-44 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la
Commune d'Izon (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 44

Approbation du projet :

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune d'Izon (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune d'Izon (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **20 MARS 2018**

Le Préfet, *Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune d'Izon et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

et

**Convention opérationnelle entre la Commune d'Izon (33), la Communauté
d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine**

Description de la convention:

-Objet : Reconversion de friches et habitat

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'une convention opérationnelle de droit commun/d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet de convention opérationnelle/d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

La Commune de Izon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 404 logements sur son territoire. A ce titre, elle devra réaliser 133 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019 et 147 sur la période 2020-2022. Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées.

La Commune de Izon a de ce fait sélectionnée plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains non bâtis au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des services et des commerces, doivent accueillir des opérations d'habitats avec une part logements sociaux.

Cette convention a aussi un volet économique avec la dynamisation de la petite zone d'activité de Maucaillou au centre de la commune. En effet malgré la présence de plusieurs commerces des tènements demeurent encore non bâtis à cause de la rétention foncière appliquée par leurs propriétaires. L'acquisition de ces terrains par l'EPF pourrait permettre leur commercialisation rapide dans l'objectifs de dynamiser et développer ce pôle de centralité de la Commune.

-Montant : 1 000 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 60

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte (les zones AU ET U du PLU).

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

- **Projet 1 : Densification du centre bourg**

Site : Parcelles cadastrales AO 115 et 144.

Projet : Le site du projet est composé de deux parcelles en plein cœur du centre de la Commune d'Izon.

Au sud de ces parcelles se situe la mairie, l'ensemble scolaire et plusieurs maisons en pierres alignées mais non mitoyennes en RDC ou R+1. A l'est on retrouve un tissu pavillonnaire semi-dense, mais surtout le parc municipal des « Pavillons » qui longe l'une des parcelles. Ce dernier abrite deux pavillons d'entrées appartenant initialement au château d'Anglade, dans lesquels la commune a installé un espace d'exposition et un petit musée sur Léo Drouyn. Le nord du site est aussi occupé en partie par ce même parc, une petite gravière et une grande prairie bordant un petit lotissement. Enfin, l'ouest du périmètre de projet est occupé au sud par l'entrée du centre-bourg d'Izon, quelques pavillons récents et au nord une parcelle de vigne en production. Entre les deux parcelles du projet, distante d'une centaine de mètres, on retrouve un ensemble hétérogène composé de trois maisons anciennes et récentes, d'une pharmacie et d'un supermarché discount avec son parc de stationnement.

Les parcelles du projet ne sont pas occupées de la même manière. La parcelle AO144 qui est la plus à l'ouest mais aussi la plus vaste abrite sur la quasi-totalité de sa surface une parcelle de vigne en production bien entretenue. Toutefois une habitation en pierre en R+1 est présente dans l'angle sud-ouest du terrain, au carrefour entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Gabauds. Cette maison, sûrement à vocation anciennement viticole, en assez bon état, s'inscrit dans la continuité visuelle du centre-bourg d'Izon.

La parcelle AO144, plus à l'est, est presque entièrement encerclée par le parc municipal des « Pavillons ». Elle est actuellement entièrement boisée.

Les deux parcelles représentent une superficie de deux hectares.

Le projet de la commune est de nature public-privé. Elle souhaiterait effectuer une opération de densification du bourg par l'organisation de projet mixte mêlant commerces et habitat. La commune est propriétaire d'une partie du foncier (à préciser).

- **Projet 2 : Dynamisation de la zone d'activité Maucaillou**

Site : Parcelles cadastrales AM 60, 61 et 82.

Projet : Le périmètre du projet se situe à l'ouest du centre bourg d'Izon. Il est bordé, au Sud, par un supermarché et son parc de stationnement, à l'est, par une prairie, et au nord, par un supermarché Leader Price. A l'ouest, de l'autre côté de l'avenue de Cavernes, se trouve un tissu pavillonnaire assez dense.

Les trois parcelles concernées par le projet (AM 60, 61 et 82), sont occupées par des prairies entretenues et régulièrement fauchées. L'ensemble, qui représente un hectare, appartient au Groupe Casino.

La Commune d'Izon souhaiterait dynamiser cette zone d'activité en y installant de nouveaux commerces afin de diversifier l'offre commerciale.

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.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



CONVENTION TRIPARTITE SRU N° 33-18-
ENTRE
L'ETAT
LA COMMUNE DE IZON
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de Gironde, Monsieur Didier LALLEMENT,

d'une première part,

La Commune d'Izon dont la Mairie est situé au 207 Avenue du Général de Gaulle, 33450 IZON représentée par son maire, Madame Anne-Marie ROUX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une deuxième part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 7 mars 2018
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une troisième part

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

PRÉAMBULE

La commune de Izon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Au 1er janvier 2017, le déficit de LLS est de 416 logements (Nombre de résidences principales : 2 192, nombre de LLS : 132). L'Etat a notifié les objectifs pour la période 2017-2019 qui sont bien de 133 LLS. Par contre, pour 2020-2022, il s'agit d'une estimation, au regard de la dynamique des résidences principales. Cet objectif sera recalculé à l'issue du bilan triennal 2017-2019.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logement sociaux et l'appui aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, l'EPF et la collectivité ont signé une convention opérationnelle le

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux. Elle encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention tripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Elle nécessite une implication forte de la commune pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs. Ces objectifs de stratégie foncière ont notamment été rappelés dans le contrat de mixité sociale avec l'Etat signé le tel que prévu par l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015.

Une étude de gisements fonciers pourra être engagée avec les services de l'Etat qui permettra de déterminer les éléments du PLU qui limitent les possibilités de production de logements sociaux.

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPF et la collectivité au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 8 décembre 2017 l'État a délégué le transfert automatique du DPU communal au Préfet. Par contre, cet arrêté n'a pas délégué le droit de préemption urbain à l'EPF. Cette délégation devra faire l'objet d'un autre arrêté.

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par la collectivité, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la collectivité en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la collectivité
- au service de la mobilisation de foncier pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du périmètre pré-cité qui, d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

A l'intérieur de ce périmètre, les interventions sur des biens situés dans les périmètres de la convention opérationnelle n signée le entre l'EPF et relèvent de dispositions particulières définies par la présente convention.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin

- au plus tard, à la fin l'état de carence de la collectivité.
- La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune s'engage.
- Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

La présente convention peut être résiliée :

- D'un commun accord entre les parties
- Unilatéralement par l'Etat en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 6.2
- Unilatéralement par l'Etat en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPF Nouvelle Aquitaine

ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE L'EPF ET LA COLLECTIVITE

Les dispositions de la présente convention tripartite, pendant sa durée, priment les dispositions de la convention opérationnelle notamment relatives à l'exercice du droit de préemption.

CHAPITRE 2 — PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 5 – INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux. La collectivité et l'EPF ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale; ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

ARTICLE 6. – MODALITES DE PARTENARIAT

6.1 Réception par la commune, transmission et instruction des déclarations d'intention d'aliéner

La commune réceptionne et réalise un pré-examen des DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

Elle communique, à l'EPF et à l'Etat, les DIA par voie électronique dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la réception de la DIA en mairie, par un envoi préférentiellement hebdomadaire comprenant :

- les DIA réceptionnées et instruites,
- le tableau joint en annexe 1, dûment complété des informations relatives aux DIA transmises,
- Pour les DIA pour lesquelles la commune propose la renonciation au droit de préemption, l'analyse courte de la collectivité
- Pour les DIA pour lesquelles la commune propose l'examen plus approfondi, l'analyse de la réglementation d'urbanisme avec tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien concerné (zonage, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité...) et la motivation préalable de l'intérêt de mener une opération de logements locatifs sociaux.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

Le tableau renseigné et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable (Word et Excel).

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF :@epfna.fr

Pour la collectivité : ++++ et +++

Pour la DDTM 33 :

La collectivité, l'Etat et l'EPF désigneront en leur sein les interlocuteurs chargés du suivi des DIA transmises en application de la présente convention.

6.2 Exercice du DPU ou renonciation

a/Examen

L'Etat et l'EPF examinent les DIA transmises et l'analyse produite par la commune.

Si l'EPF ou l'Etat considèrent qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, l'EPF :

- en concertation avec la collectivité et la DDTM++ sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la commune et de la DDTM une analyse approfondie des conditions notamment réglementaires qui s'attachent à la réalisation d'une opération de logements
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, réalise une étude de capacité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, sollicite l'avis et l'engagement des bailleurs sociaux identifiés

Dans le cas contraire, si la commune a proposé la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption. Si la commune n'a pas proposé la renonciation et que l'Etat et l'EPF considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort de lancer ou non cet examen.

b/Proposition par l'EPF de préemption ou de renonciation

A l'issue de l'examen de l'opportunité d'une préemption, l'EPF proposera de manière écrite à la collectivité et à l'Etat, soit la préemption à un prix correspondant à la réalité du marché, soit la renonciation.

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption de l'EPF, l'Etat et la collectivité confirmeront leur position à cet égard.

Si l'Etat et la collectivité donnent leur accord sur une préemption proposée par l'EPF, l'EPF se chargera alors d'exercer le droit de préemption. Si le bien est situé dans le périmètre de la convention opérationnelle mentionnée à l'article 2, la préemption est réalisée au titre de la convention opérationnelle et l'ensemble des actions réalisées ensuite par l'EPF suivra les dispositions de cette convention, avec information régulière de l'Etat. Dans le cas contraire, sauf à ce que le bien soit cédé dans un délai de 6 mois de la préemption à un opérateur, il a vocation à intégrer le périmètre de la convention opérationnelle par voie d'avenant, ce que la commune accepte d'ores et déjà expressément. En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de préemption, si l'Etat considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre à la commune d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention. Si la collectivité ne modifie pas son refus, et si les conditions définies par le PPI de l'EPF et d'éventuelles délibérations spécifiques de son conseil d'administration sont réunies, l'Etat pourra demander à l'EPF de préempter malgré le refus de la collectivité, dans les conditions suivantes :

Convention tripartite ETAT - commune de +++ - EPF

la préemption sera réalisée dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune
En tout état de cause, si la commune refuse la préemption d'un ou plusieurs biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la commune, pourra résilier de manière unilatérale la convention.

En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de renonciation, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort. En l'absence de décision explicite, comme en cas de décision explicite de l'Etat acceptant la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption.

6.3 Suites de l'exercice du DPU

Après exercice du droit de préemption, l'EPF accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix. L'EPF adressera une copie de la décision de préemption à la collectivité ainsi qu'à la DDTM++.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'Etat et la commune désigneront à l'EPF les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par l'EPF. Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par l'EPF si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

L'Etat entamera toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

L'Etat incitera le délégataire à accorder une attention particulière aux demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF.

ARTICLE 7 – COMPTE RENDU

L'EPF rendra compte trimestriellement à la DDTM et à la collectivité des suites des préemptions engagées en délégation du DPU. Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par l'EPF et sera transmis à l'Etat et la collectivité.

ARTICLE 8 – DUREE DES PROCEDURES ET MODALITES D'INTERVENTION

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée sur le périmètre de la convention opérationnelle sont portés selon les conditions, notamment de durée de portage et de montant maximal d'intervention, de cette convention, dans la mesure où le projet reste conforme aux droits et effets produits par les arrêtés de carence et de transfert du DPU.

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée en dehors du périmètre de la convention opérationnelle ont vocation à être intégrés rapidement à la convention opérationnelle par voie d'avenant, sauf cession rapide à un opérateur dans un délai de moins de 6 mois de la préemption. Le montant total de l'engagement financier de l'EPF au titre des deux conventions est en tout état de cause plafonné au montant prévu dans la convention opérationnelle.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses,
- des prestations de tiers liées aux études,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens

Dans le cas où le transfert à la convention opérationnelle n'aurait pas lieu pour quelque raison que ce soit, la commune reste, au titre de la présente convention, garante du rachat dans les mêmes conditions que la convention opérationnelle et en tout état de cause, la cession devra avoir lieu dans un délai de un an à compter de l'acquisition, et au maximum dans un délai de un an à compter de la fin de la carence de la commune et, en cas de résiliation, dans un délai d'un an à compter de la date de celle-ci.

En cas de résiliation pour cause de refus de la commune d'accepter une décision de préemption, le bien objet de la décision de préemption sera porté sur une convention spécifique entre l'Etat et l'EPF, comme indiqué à l'article 6.2.

ARTICLE 9 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES

L'Etat effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPF.

La collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 – DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé qui portera aussi sur l'avancement de la convention opérationnelle.

ARTICLE 11 – 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 Bordeaux.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat
Représenté par le Préfet de la Gironde

La Commune de
IZON
représentée par son Maire,

Didier LALLEMENT

Anne-Marie ROUX

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

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 fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF 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, 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 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 postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des 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 2. - 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.

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

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

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

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

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

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

6.1.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 dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

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

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

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 locatif conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

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

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.

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

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. 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.

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens 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 concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, 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 dans la mesure de leurs compétences.

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

L'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 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus 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 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.

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.

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 revente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs 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.

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

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

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

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – 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'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.

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

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

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

9.3 - 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'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : 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 Nouvelle-Aquitaine

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	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 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 Nouvelle-Aquitaine

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

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche 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