



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-083

PUBLIÉ LE 29 MAI 2018

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-031 - B-2018-64 - Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°86-17-021 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain, entre la Commune des Trois-Moutiers (86), la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (22 pages)	Page 4
R75-2018-05-07-033 - B-2018-65 - Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°86-15-012 entre la Commune de Thuré (86), la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (18 pages)	Page 27
R75-2018-05-07-034 - B-2018-66 - Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Grand Poitiers (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 46
R75-2018-05-07-035 - B-2018-67 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-002 visant à la maîtrise foncière nécessaire à la réhabilitation de la Grand Rue entre la Commune de Nersac (16), la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (22 pages)	Page 76
R75-2018-05-07-036 - B-2018-68 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 99
R75-2018-05-07-037 - B-2018-69 - Avenant 2 à la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements social entre la Commune de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (22 pages)	Page 130
R75-2018-05-07-038 - B-2018-70 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat et la densification entre la Commune de Chancelade (24), la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (31 pages)	Page 153
R75-2018-05-07-039 - B-2018-71 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune du Fleix (24), la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 185
R75-2018-05-07-040 - B-2018-72 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de la Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (42 pages)	Page 216
R75-2018-05-07-041 - B-2018-73 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Queyrac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 259

R75-2018-05-07-042 - B-2018-74 - Convention opérationnelle d'action foncière pour l'extension de la Cité Internationale de la Tapisserie entre le Syndicat Mixte de la Cité Internationale de la Tapisserie, le Conseil Départemental de la Creuse, la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 289
R75-2018-05-07-043 - B-2018-75 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (28 pages)	Page 319
R75-2018-05-07-044 - B-2018-76 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la Commune de Paizay-Le-Sec (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 348
R75-2018-05-07-045 - B-2018-77 - Avenant n°4 à la Convention Projet « Réhabilitation de la friche industrielle Sergent-Prolac » entre la Commune de Surgères (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (23 pages)	Page 379
R75-2018-05-07-046 - B-2018-78 - Avenant n°2 à la Convention Opérationnelle n°CP-17-14-042 portant sur la parcelle cadastrées section AT n°24, située 144 Route de Niort à Saint-Jean-d'Angély entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély, Vals de Saintonge Communauté (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (22 pages)	Page 403
R75-2018-05-07-047 - B-2018-79 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune entre la Commune de Gujan-Mestras (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (20 pages)	Page 426
R75-2018-05-07-048 - B-2018-80 - Convention Partenariale entre l'Association des Maires de Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 447
R75-2018-05-07-049 - B-2018-81 - la convention opérationnelle entre la Commune de Gujan-Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) et l'EPF de Nouvelle Aquitaine (32 pages)	Page 461
R75-2018-05-07-050 - B-2018-83 - Convention projet relative à la convention cadre n° CC 16-14-002 visant l'analyse de la reconversion de la ZAC Rochine entre la Ville de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (10 pages)	Page 494
R75-2018-05-07-051 - B-2018-84 - Désignation du délégué élu représentant l'EPF NA au Comité National d'Action Sociale (5 pages)	Page 505

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2018-05-22-011 - Délégation signature administrative M. TROUVÉ, chef du département expertise paie pensions (1 page)	Page 511
R75-2018-05-22-012 - Délégation signature financière Monsieur TROUVÉ, responsable du département expertise paie pensions (1 page)	Page 513

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-031

B-2018-64 - Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°86-17-021 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain, entre la Commune des Trois-Moutiers (86), la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 64

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°86-17-021 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain, entre la Commune des Trois-Moutiers (86), la Communauté de Communes du Pays Loudunais 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'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°86-17-021 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune des Trois-Moutiers (86), la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 4 juillet 2017,

Vu la convention cadre n°86-15-006 entre la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, signée le 20 octobre 2015,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n°86-17-021 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune des Trois-Moutiers (86), la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUDE

Transmis pour approbation *Pour le Préfet,*
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

07 MAI 2018

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

ET
ET

4

ET

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°86-17-021 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain, entre la Commune des Trois-Moutiers (86), la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°86-17-021 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain à l'échelle du bourg, entre la Commune des Trois-Moutiers (86), la Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 4 juillet 2017, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet :** Renouvellement urbain de friches
- Signature initiale :** 4 juillet 2017
- Durée :** 5 ans à compter de la première acquisition
- Montant maximal :** 400 000 €

La Commune des Trois-Moutiers et l'EPF ont conclu le 4 juillet 2017 la convention opérationnelle n°86-17-21 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain dans le bourg.

Les Trois-Moutiers bénéficient d'une offre intéressante en services et commerces de proximité au sein du bourg, et accueillent depuis 2015 un village de vacances Center Parcs, représentant un potentiel d'emploi de 600 personnes. Souhaitant profiter des retombées économiques et démographiques induites par l'installation du village de vacances, la Commune a identifié deux fonciers en friches à reconquérir, une ancienne laiterie à l'abandon au cœur du bourg, et une ancienne coopérative agricole à l'entrée du bourg. Elle souhaite développer sur ces deux sites des opérations en renouvellement urbain afin de développer son offre en logements.

Suite à une DIA reçue en mairie des Trois-Moutiers en septembre 2017 portant sur la propriété de l'ancienne coopérative, l'EPF a fait réaliser une étude de faisabilité ainsi que des diagnostics techniques et un diagnostic des sols. Bien que la DIA ait ensuite été retirée, les études et les diagnostics réalisées ont permis de fournir une première approche de la faisabilité technique et financière d'une opération de logements en renouvellement urbain sur ce site.

De la même manière, la Mairie a sollicité la réalisation par l'EPF d'une étude de faisabilité et des mêmes diagnostics sur le site de la laiterie. Cette étude et ces diagnostics permettront

ultérieurement à la Mairie de disposer d'un outil d'aide à la décision afin de déterminer sur quel site l'intervention foncière de l'EPF se concentrera prioritairement.

Il s'avère que le périmètre de réalisation initial portant sur le site de la laiterie ne comprend pas l'ensemble des parcelles de la propriété. Il convient donc de modifier le périmètre pour intégrer ces parcelles supplémentaires. L'engagement financier ainsi que la durée de la convention ne sont pas modifiés.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : Modification de périmètre

-Montant : inchangé

-Durée : inchangé

-Périmètres : Intégration de deux nouvelles parcelles au périmètre de réalisation

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

COMMUNE DES
TROIS-MOUTIERS



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONELLE N°86-17-021
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT D'OPERATIONS
EN RENOUVELLEMENT URBAIN A L'ECHELLE DU BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DES TROIS-MOUTIERS (86)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS LOUDUNAIS

ET

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

ENTRE

La Commune des Trois-Moutiers, dont le siège est situé 14 avenue Aristide Gigot – 86120 LES TROIS-MOUTIERS, représentée par son maire, Madame Marie-Jeanne BELLAMY, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

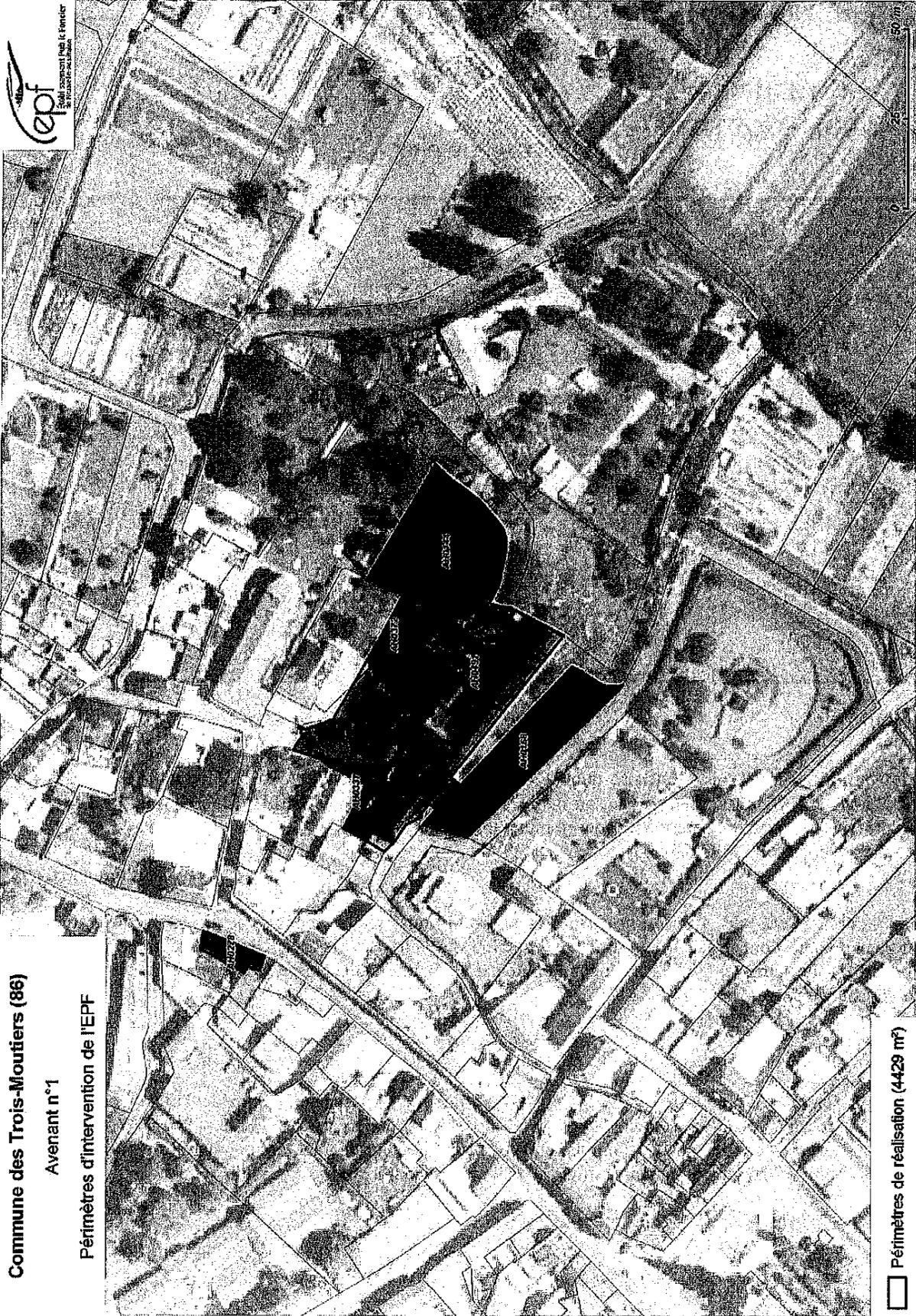
d'une part,

La Communauté de Communes du Pays Loudunais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 2 rue Fontaine d'Adam - 86201 LOUDUN, représentée par son Président, Monsieur Joël DAZAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du Ci-après dénommée « **la CCPL** » ;

et

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

d'autre part

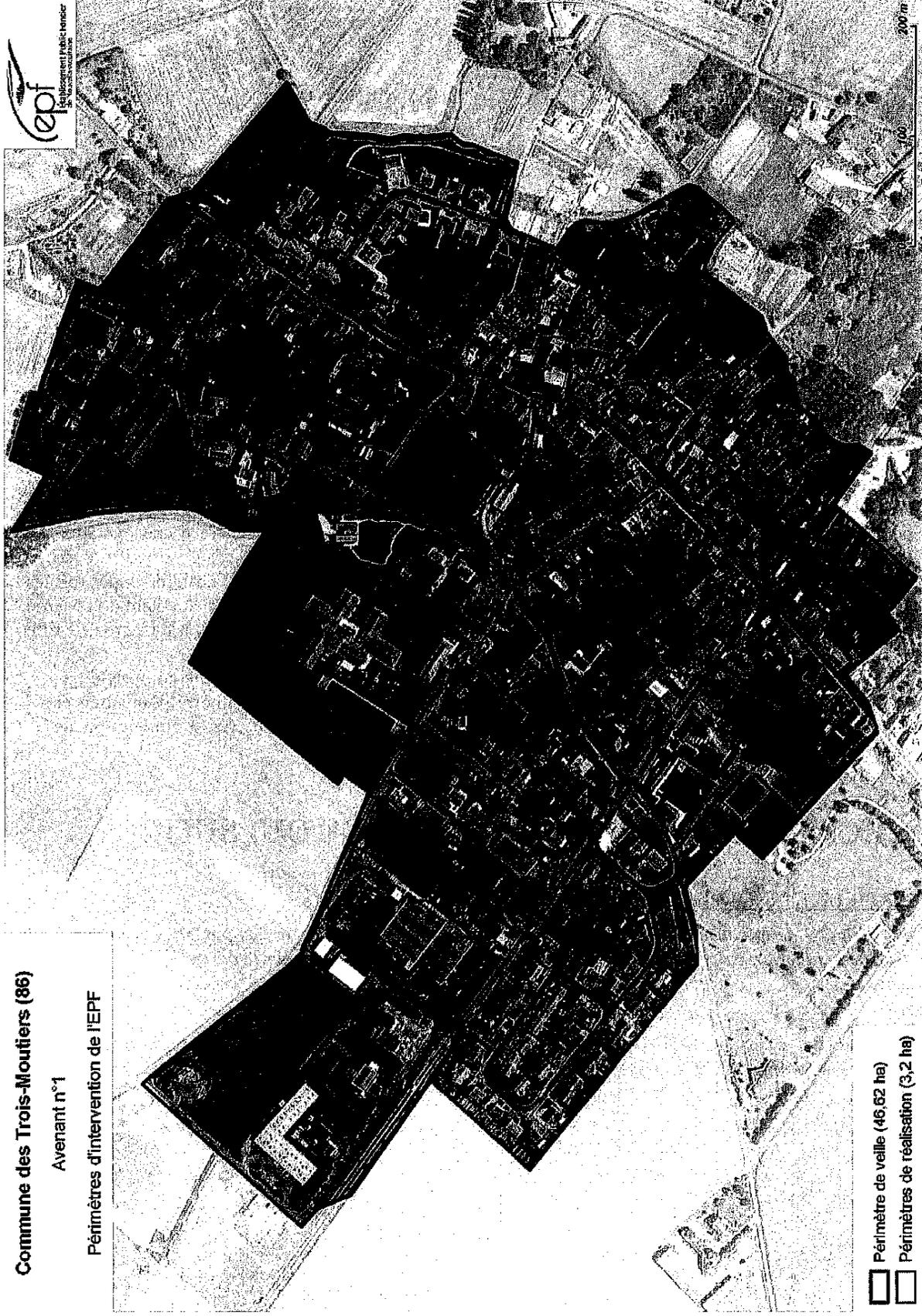


Commune des Trois-Moutiers (86)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (4429 m²)



Commune des Trois-Moutiers (86)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de veille (46,62 ha)
 Périmètres de réalisation (3,2 ha)

PRÉAMBULE

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

La Commune des Trois-Moutiers et l'EPF ont conclu le 4 juillet 2017 la convention opérationnelle n°86-17-21 d'action foncière pour le développement d'opérations en renouvellement urbain dans le bourg.

Les Trois-Moutiers bénéficient d'une offre intéressante en services et commerces de proximité au sein du bourg, et accueillent depuis 2015 un village de vacances Center Parcs, représentant un potentiel d'emploi de 600 personnes. Souhaitant profiter des retombées économiques et démographiques induites par l'installation du village de vacances, la Commune a identifié deux fonciers en friches à reconquérir, une ancienne laiterie à l'abandon au cœur du bourg, et une ancienne coopérative agricole à l'entrée du bourg. Elle souhaite développer sur ces deux sites des opérations en renouvellement urbain afin de développer son offre en logements.

Suite à une DIA reçue en mairie des Trois-Moutiers en septembre 2017 portant sur la propriété de l'ancienne coopérative, l'EPF a fait réaliser une étude de faisabilité ainsi que des diagnostics techniques et un diagnostic des sols. Bien que la DIA ait ensuite été retirée, les études et les diagnostics réalisées ont permis de fournir une première approche de la faisabilité technique et financière d'une opération de logements en renouvellement urbain sur ce site.

De la même manière, la Mairie a sollicité la réalisation par l'EPF d'une étude de faisabilité et des mêmes diagnostics sur le site de la laiterie. Cette étude et ces diagnostics permettront ultérieurement à la Mairie de disposer d'un outil d'aide à la décision afin de déterminer sur quel site l'intervention foncière de l'EPF se concentrera prioritairement.

Il s'avère que le périmètre de réalisation initial portant sur le site de la laiterie ne comprend pas l'ensemble des parcelles de la propriété. Il convient donc de modifier le périmètre pour intégrer ces parcelles supplémentaires. L'engagement financier ainsi que la durée de la convention ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Modification de périmètre

L'article 2.2 de la convention initiale est modifié pour intégrer deux nouvelles parcelles sur le projet 1 (site de la laiterie). Le périmètre correspond au secteur identifié en rouge sur la carte.

- **Projet 1 :**

Les parcelles cadastrées AH n°168 et 278 situées au lieu-dit Le Bourg et avenue d'Aumetz sont ajoutées au périmètre.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune des Trois-Moutiers
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Marie-Jeanne BELLAMY

Philippe GRALL

La communauté de Communes du Pays Loudunais
Représentée par son Président

Joël DAZAS

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°86-17-021

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



COMMUNE DES
TROIS-MOUTIERS



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°86-17-021
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT D'OPERATIONS EN
RENOUVELLEMENT URBAIN A L'ECHELLE DU BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DES TROIS-MOUTIERS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune des Trois-Moutiers, dont le siège est situé 14 avenue Aristide Gigot - 86120 LES TROIS-MOUTIERS, représentée par son maire, Madame Marie-Jeanne BELLAMY, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2017,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de Communes du Pays Loudunais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 2 rue Fontaine d'Adam - 86201 LOUDUN, représentée par son Président, Monsieur Joël DAZAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 16 septembre 2015,
Ci-après dénommée « la CCPL » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017-39 du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

1

PG

Commune des Trois Moutiers
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de ville (49 ha)
Périmètre de réhabilitation (3,1 ha)

59

PG

Commune des Trois Moutiers
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (46 ha)
□ Périmètre de réalisation (3,1 ha)

J9

PG

PRÉAMBULE

La commune des Trois-Moutiers fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL) qui a conclu une convention cadre avec l'EPF Poitou-Charentes (amarrée à la présente), afin d'assister à leur demande la CCPL et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, du commerce et de la reconquête de centre-bourgs.

La Commune des TROIS-MOUTIERS :

La commune des Trois-Moutiers est située au nord-ouest du département de la Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine. Limitrophe de Loudun, elle appartient à la Communauté de Communes du Pays Loudunais.

La commune comptait 1096 habitants en 2013. Elle bénéficie d'une croissance démographique régulière depuis une trentaine d'années, ayant notamment accueilli 56 nouveaux habitants entre 2008 et 2013. La construction s'est quant à elle établie à 19 logements sur la même période.

Elle est actuellement confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population, avec un taux de 31,4% de personnes de 60 ans ou plus en 2013 (contre 26,1% à l'échelle départementale) d'où l'intérêt pour la commune d'avoir une offre en logements adaptés à ce public en cœur de bourg à proximité des commerces et services pour cette population.

Le parc de logements de la commune présente un taux de vacance de 8,8%, soit un volume de 46 logements. Cette forte part de logements vacants est liée à l'ancienneté du parc de logements, dont plus d'un tiers des logements ont été construits avant 1919, ainsi qu'avec la présence de plusieurs biens dégradés. La problématique est prégnante en centre-bourg où un enjeu de réinvestissement se pose. La commune est également marquée par la présence de friches agricoles dans son centre-bourg et à proximité immédiate.

Les Trois-Moutiers bénéficie par ailleurs d'une offre intéressante en services et commerces de proximité, avec une pizzeria, un centre de secours, une école, une maison de retraite, une banque, une pharmacie, une supérette un bar-tabac ou encore une boulangerie.

Depuis juin 2015, Les Trois-Moutiers accueille avec la commune voisine de Morton un village de vacances Center Parks, le « Bois aux Daims », s'étendant sur une surface de 260 ha et devant employer à terme environ 600 personnes.

Le Projet de la Commune :

La commune souhaite profiter des retombées économiques et démographiques induites par l'insalubrité du Center Parks en développant son offre en logements, notamment par des opérations en renouvellement urbain au niveau des friches localisées dans le bourg.

La Commune a ainsi identifié deux foncières à reconquérir, une ancienne laiterie à l'abandon située dans le cœur du bourg, et une ancienne coopérative agricole située à l'entrée du bourg sur l'axe principal de la commune (route des Montells). Les deux ensembles bâtis devraient être mobilisés en renouvellement urbain dans la mesure où des opérations en réhabilitation s'avéreraient trop onéreuses au regard du marché immobilier local.

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

3

TS

PC

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement 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 » ;
- accueillir la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

4

TS

PC

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ 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.

5

JY PG

Article 1.1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CCPL rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-15-006 signée le 20 octobre 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 septembre 2015 et du conseil d'administration du 6 octobre 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la CCPL, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CCPL, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'entreprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohésion Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économe de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

La convention cadre confie notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutuable

6

JY PG

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur du bourg (carte en annexe).

Le bourg de la commune des Trois Moutiers est constitué de multiples emprises foncières et immobilières représentant des enjeux importants dans le cadre de potentielles opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain. A ce titre, le périmètre de veille foncière inscrit dans le cadre de la présente convention permettra à la commune de solliciter l'EPFF selon les opportunités qui pourraient se présenter à l'échelle du bourg.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant.

Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• **Projet 1 :**

Site : parcelles AH n°144, 337, 491, situées rue des Moutiers.

Projet : Le site identifié est une ancienne hallerie située en centre-bourg, comprenant actuellement des bâtiments désaffectés et délabrés. La commune souhaite résorber cette « verne » en la déconstruisant et la dépolluant afin de créer un nouveau foncier en capacité d'accueillir de nouveaux logements sur son territoire.

• **Projet 2 :**

Site : parcelles ZW 398, 400, 402, 403, situées rue de la Gare.

Projet : Le site est une ancienne coopérative agricole à l'entrée du bourg comprenant d'anciens silos et des hangars laissés à l'abandon. La collectivité souhaiterait qu'une opération de reconversion soit envisagée sur ce site.

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

Une étude de pré-faisabilité pourra éventuellement être réalisée à l'échelle de ces sites identifiés afin d'étudier la faisabilité technique et financière d'opérations de renouvellement urbain. Cette étude pourrait potentiellement intégrer la réflexion relative à la reconversion de l'ancienne gendarmerie située en cœur de bourg et détenue par la collectivité aujourd'hui.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. - DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le .. 03 / 03 / .. 20.. en 4 exemplaires originaux

La Commune des
Trois-Moutiers
représenté par son Maire,



représenté par son Directeur Général

Marie-Jeanne BELLAMY

L'Etablissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,
Philippe GRALL
Directeur général

Signature of Philippe GRALL

La Communauté de Communes
du Pays Loudunais
représentée par son Président,



Joël DAZAS

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2017/029
en date du 28 février 2017.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. — L'ÉTUDE 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'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification 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
- Denis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF 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 censée positionnement 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'assise 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 dérogeant, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

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

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

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

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illicite 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 acquerra 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

Cession 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 (régales 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

EPF - Règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

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 fonder régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Blaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

EPF - Règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

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.

6.1.e. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

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

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

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

6.2. - Assurance

L'EPF 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 pourra être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. - Déconstruction, démolition, 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,

EPF - Règlement d'avenant - version à jour du 1^{er} septembre 2016

6

AC

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 être appelé 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 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 8. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

EPF - Règlement d'avenant - version à jour du 1^{er} septembre 2016

7

AC

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 vente distinguera :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du 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 vente éventuellement supportés par l'EPF ;

- ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,

- le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la vente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,

- ♦ le montant de l'actumisation 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 à quel moment sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

8.3. Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPFC, 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 EPFC 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 déclare les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont d'office inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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'EPFC 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
 - 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, réalisés 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.

PC

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 précédera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, 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'EPFC 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'EPFC 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 vente 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 1067 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPRPP ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

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.

PC

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 projetée n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières », 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 M/Me ou M. _____ (Qualité) _____ sousigné(s)

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

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

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAREP	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Délivrance par l'EPF
<input type="checkbox"/> Minimum de 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
 Coiffe 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 M/me 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

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

M

PG

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 M/me 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

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} septembre 2016

15

PG

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-033

B-2018-65 - Avenant n°1 à la convention opérationnelle
n°86-15-012 entre la Commune de Thuré (86), la
Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 65

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°86-15-012 entre la Commune de Thuré (86), la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut 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 dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre, signée le 5 novembre 2014, entre la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention opérationnelle, signée le 13 mai 2015, entre la Commune de Thuré, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°86-15-012 entre la Commune de Thuré (86), la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut 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 07 MAI 2018

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Le 10/07/2018

Le 10/07/2018

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°86-15-012 entre la Commune de Thuré (86), la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°86-15-012 entre la Commune de Thuré (86), la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 13 mai 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : Revitalisation de centre-bourg, commerces, habitat

-Signature initiale : 13 mai 2015

-Durée : 30 mai 2020

-Montant maximal : 400.000,00 €

Constitué autour de son église et de la mairie, le bourg de Thuré possède également plusieurs commerces qui représentent un fort enjeu pour l'attractivité et la vie du bourg. La Commune avait identifié un ensemble commercial à réinvestir dans son bourg (café + boulangerie), afin d'y implanter un commerce multi-services.

Suite à la signature de la convention, l'EPF a réalisé en mai 2016 l'acquisition des deux propriétés constituant l'ensemble commercial, situés place de la Liberté et rue de l'Eglise, et les a mis à disposition de la Commune qui a racheté le fonds de commerce.

Le projet de réhabilitation complète du site prévoit la création de deux commerces de proximité (bar-tabac et supérette) et d'un logement en étage, des repreneurs ayant été identifiés pour la reprise des commerces et l'occupation du logement, étant prévu que la Commune reste propriétaire des murs à moyen terme.

Les travaux de démolition partielle et de désamiantage ont démarré en fin d'année 2017, pour un début prévisionnel des travaux de réhabilitation et de reconstruction mi-2018, et une ouverture des commerces courant 2019. Le rachat des biens par la Commune était quant à lui fixé initialement à l'échéance de la convention actuelle le 30 mai 2020.

Dans ce planning, la Commune devrait supporter le coût des travaux et du rachat du foncier à l'EPF quasiment sur le même exercice budgétaire, ce que son budget ne lui permet pas. La Commune a donc formulé à l'EPF une demande de report de deux années du rachat des immeubles.

Le présent avenant vise donc à prolonger de deux années la durée de la convention afin de permettre la prolongation du portage par l'EPF.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prolongation de la durée de la Convention

-Montant : inchangé

-Durée : portée à 6 ans à compter de la première acquisition (soit mai 2022).

-Périmètres : inchangés

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**GRAND
CHÂTELLERAULT**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 86-15-012**

ENTRE

LA COMMUNE DE THURÉ

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND
CHÂTELLERAULT**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Thuré, dont le siège est situé – Mairie – rue Maurice Bedel– 86540 THURÉ– représentée par son maire, Monsieur Dominique CHAINE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2015,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 78 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT- représentée par, son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la CAGC** » ;

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° CA-2015- du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

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

La Commune de Thuré et l'EPF ont conclu le 13 mai 2015 la convention opérationnelle n°CCA 86-15-012.

Constitué autour de son église et de la mairie, le bourg de Thuré possède également plusieurs commerces qui représentent un fort enjeu pour l'attractivité et la vie du bourg. La Commune avait identifié un ensemble commercial à réinvestir dans son bourg (café + boulangerie), afin d'y implanter un commerce multi-services.

Suite à la signature de la convention, l'EPF a réalisé en mai 2016 l'acquisition des deux propriétés constituant l'ensemble commercial, situés place de la Liberté et rue de l'Eglise, et les a mis à disposition de la Commune qui a racheté le fonds de commerce.

Le projet de réhabilitation complète du site prévoit la création de deux commerces de proximité (bar-tabac et supérette) et d'un logement en étage, des repreneurs ayant été identifiés pour la reprise des commerces et l'occupation du logement, étant prévu que la Commune reste propriétaire des murs à moyen terme.

Les travaux de démolition partielle et de désamiantage ont démarré en fin d'année 2017, pour un début prévisionnel des travaux de réhabilitation et de reconstruction mi-2018, et une ouverture des commerces courant 2019. Le rachat des biens par la Commune était quant à lui fixé initialement à l'échéance de la convention actuelle le 30 mai 2020.

Dans ce planning, la Commune devrait supporter le coût des travaux et du rachat du foncier à l'EPF quasiment sur le même exercice budgétaire, ce que son budget ne lui permet pas. La Commune a donc formulé à l'EPF une demande de report de deux années du rachat des immeubles.

Le présent avenant vise donc à prolonger de deux années la durée de la convention afin de permettre la prolongation du portage par l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DUREE

L'article 4.1 de la convention est modifié comme suit :

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 4 exemplaires originaux

La Commune de Thuré
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Dominique CHAINE

Philippe GRALL

La communauté d'agglomération du Grand Châtelleraut
représentée par son Président

Jean-Pierre ABELIN

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

n° du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°CCA 86-15-0



CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-15-012

ENTRE

LA COMMUNE DE THURÉ

La Communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais

ET

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

Entre

La **Commune de Thuré**, dont le siège est situé – Mairie – rue Maurice Bedel– 86540 THURÉ– représentée par son maire, Monsieur Dominique CHAINE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 78 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT– représentée par, son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 22.03.2014

Ci-après dénommée « la CAPC » ;

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Comestable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, d'administration, n° CA 2015-22 en date du 17 mars 2015,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF – THURÉ n° CCA 86-15-012
Mars 2015

PRÉAMBULE

La commune de Thuré fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays châtelleraudais (CAPC) 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 principales 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, du commerce et de la reconquête de secteurs ou de quartiers en voie de dégradation.

La Commune de Thuré

La commune de Thuré située à l'Est de la Vienne, fait partie de l'agglomération du Pays Châtelleraudais.
Proche de Châtellerault (10 km), la Commune propose un cadre de vie de préservé autour des nombreux cours d'eau et de son église classée, tout comme le château du XV^eème et XVI^eème siècle, monument historique.

La Commune compte 2 877 habitants en 2011. Cette population n'a cessé de croître et a doublé depuis 1931, avec 20 % des ménages étant composés d'une seule personne et 78 % de couples avec ou sans enfants.

La population des retraités (+ 65 ans) représente 20 % de la population globale pour une part des 20 à 64 ans représentant 56 %. La population vieillit de plus en plus et cela soulève les questions portant sur la proximité des services.

Constituée autour de son église et de la mairie, le bourg de la commune possède quelques commerces qui vont fermer à très court terme, tels que la boulangerie et le bar-tabac. Ces fonciers commerciaux qui sont autant d'opportunités de recyannisation et constituent de forts enjeux pour un centre-bourg attractif et vivant.

La Commune a identifié un foncier à réinvestir (café qui va fermer pour cause de retraite et boulangerie qui va également fermer) afin d'implanter un commerce multi services (dépot de pain, restaurant, café, tabac, une agence postale), pour redynamiser son centre-bourg et continuer à offrir des services pour les personnes âgées en particulier qui sans cela disparaîtront à brève échéance.
Des études pour l'implantation d'un centre commercial en périmétrie du centre-bourg ont été réalisées par ATD.

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'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

Convention opérationnelle EPF – THURÉ n° CCA 86-15-012
Mars 2015

- 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'EPFF :

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

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

L'EPFF, 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.

Convention opérationnelle EPFF - THURÉ n° CCA 86-15-012
Mars 2015

3 16

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions 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 DPU, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encadrement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPFF.

Article 1.1 Rappel de la convention cadre

La CAPC rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-006 signée le 5 novembre 2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 15 novembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CAPC, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFF et de la CAPC, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire fondu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti

Convention opérationnelle EPFF - THURÉ n° CCA 86-15-012
Mars 2015

4 16

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économique de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

Deux types de périmètres sont déterminés dans la présente. Dans un premier temps, un périmètre de réalisation est défini. Sur ce périmètre il s'agit de mener des négociations en vue de l'acquisition du foncier tout en réalisant des études préalables (définition des besoins, du projet et de son équilibre financier) afin de sécuriser l'intervention de l'EPF et de la Commune.

Le projet consiste en l'implantation de logements et de commerces de proximité au sein d'un programme profitant et respectant la qualité architecturale et de l'identité de la commune. Dans un second un périmètre de veille plus large est instauré. Il permet de mettre en place une veille foncière active afin d'envisager une réflexion globale sur l'aménagement du bourg, et de déterminer l'opportunité d'acquies d'autres biens.

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

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquies 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.

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

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

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants

- Projet 1 : « îlot bar tabac et boulangerie »

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant en élargissant la boulangerie afin d'envisager la redynamisation du bourg à travers la création d'un lieu de vie, de commerces multi services et de logements abordables. Le bar-tabac, contigu à la boulangerie, va également fermer et cela constitue un bâti très stratégique du fait de sa situation dans le centre-bourg.

Des études de préféabilité seront réalisées sur cet îlot.

Calendrier indicatif :

2015 : lancement des études

2015 - 2016 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

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

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

La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 400 000 €. (quatre cent mille euros)

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

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durées de la convention

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

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

Dans le cas où une promesse de vente a été signée pour la vente d'un ensemble de biens, avec comme condition suspensive l'obtention d'un permis de construire ou permis d'aménager purgé de tous recours, et en cas de recours contentieux contre ce permis empêchant la réalisation de cette condition suspensive, le portage pour l'ensemble des biens objet de la promesse est prolongé jusqu'à un an après la date de notification du premier recours.

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, la commune s'engage à le racheter.

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.

4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
 - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
 - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
 - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
 - Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche deissements 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 pourra être menée.

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

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un passage adéquats, ou 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'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à systématique par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réhabilitation, 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'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 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 réhabilitation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à céder les Domaines aux Propriétaires. 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 c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

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

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transcrits par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet 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 libérés 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.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'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 toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité 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 conclurait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, 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 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 déclinées 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 chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

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

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revenus du bien et les cofinancement d'études éventuels.

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, 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 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 défenses, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et es, 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 promoteurs ;
- > 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 foncières des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

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

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

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne décollant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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 1866 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un

procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

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

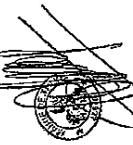
ARTICLE 15. - CONVENTUELUX

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

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

Fait à ~~POISSIEUX~~, le 13/05/2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune de
THURÉ
représentée par son Maire,



Dominique CHAINE

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



Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
Du Pays Châtelleraudais
représentée par son Président



Jean Pierre ABELIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 201541 en date du 17 mars 2015.

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

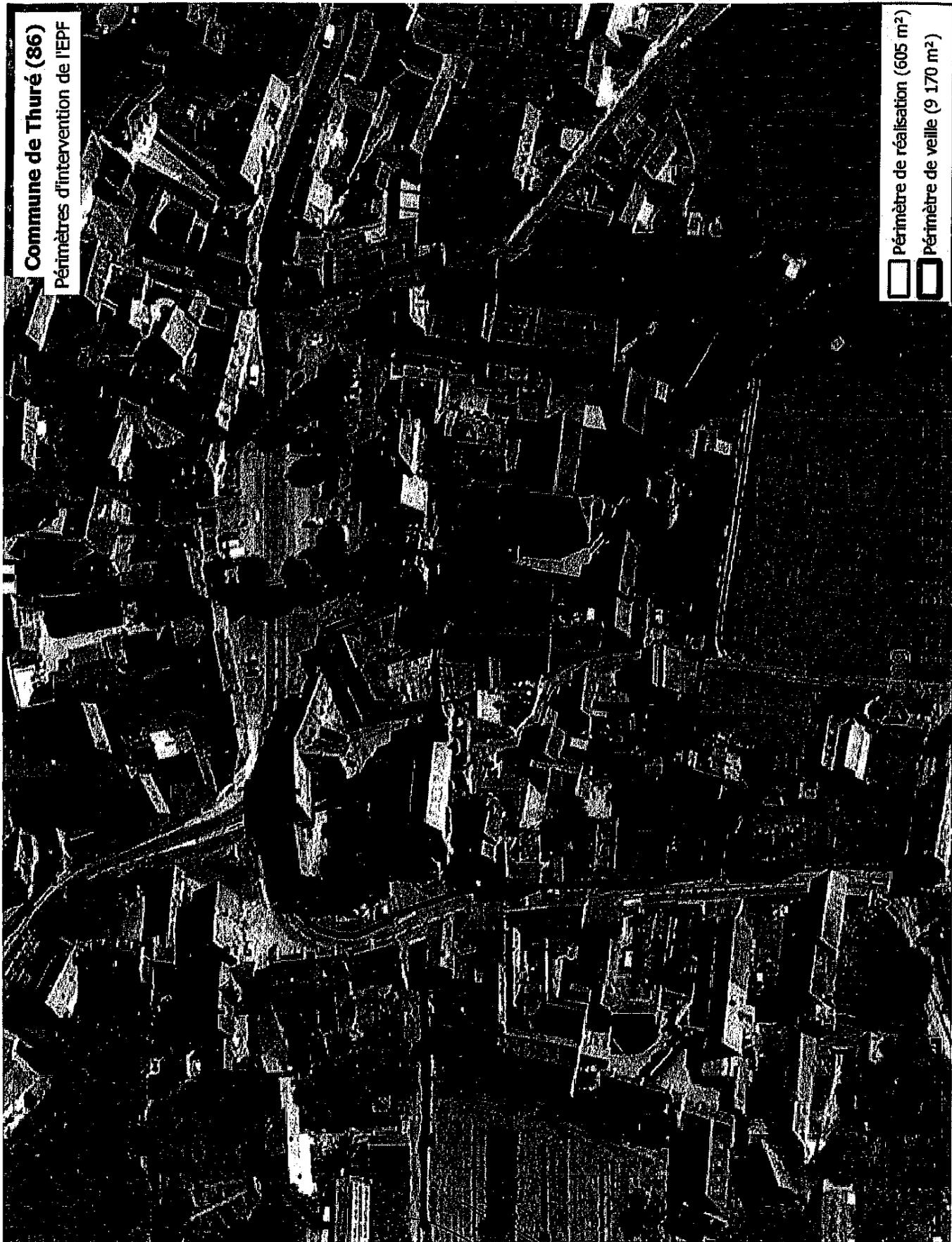
Annexe n°2 : Convention cadre

19 96

Convention opérationnelle EPF - THURÉ n° CCA 86-15-012
Mars 2015

Commune de Thuré (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (605 m²)
□ Périmètre de veille (9 170 m²)



Philippe GRALL
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-034

B-2018-66 - Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Grand Poitiers (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 66

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Grand Poitiers (86) 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 cadre n°86-14-004 signée le 26 septembre 2014, entre Grand Poitiers et l'EPF Poitou-Charentes ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Grand Poitiers (86) 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

07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Signature et
cachet de la commune de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux

Ensemble de la commune

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Grand Poitiers (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Redynamisation du centre-bourg

La commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux souhaite continuer dans la dynamique actuelle d'accueil de populations, constatée ces dernières années. L'augmentation du nombre d'habitants est réelle, et est vouée à se poursuivre dans les prochaines années. Dès lors, il convient de faciliter ces nouvelles implantations, et d'améliorer le cadre de vie dans lequel elles seront accueillies.

La qualité de vie (nature, architecture) est une fierté communale qu'elle entend préserver pour les générations à venir. Pour elle, la préservation du cadre de vie réside dans une volonté collective. Par des actions quotidiennes simples, l'environnement peut être protégé : diminution des pesticides, recyclage, déchets informatiques, limitation des consommations d'énergie, diminution des rythmes de tonte des agents communaux ces derniers mois (avec des accotements des routes dans un état végétal plus naturel afin de permettre à la faune et à la flore de survivre).

La préservation de l'environnement est donc une volonté affichée, et nécessite une implication de tous, afin de garder une image positive de la Commune dans les années futures et de poursuivre « le bien vivre à Saint-Georges ».

La commune souhaite agir rapidement, afin de faire face à l'arrivée potentielle de nouveaux habitants sur son territoire, ou de les accueillir dans l'urgence, et ainsi mener une réflexion en amont pour un aménagement cohérent pouvant s'intégrer au mieux dans le paysage existant.

Plutôt que de rechercher perpétuellement la construction neuve, elle ambitionne une intervention sur les habitations existantes. Ainsi, elle a identifié des cibles en plein cœur de bourg, actuellement vacantes et pouvant donner une image négative du territoire. Par conséquent, ces verrues peuvent faire « fuir » certaines populations occasionnelles (touristes), ou envisageant de rester plus longtemps sur la Commune (nouveaux habitants).

En effet, la commune, bien que présentant un parc relativement récent et donc par conséquent en bon état, certains bâtiments sont actuellement inoccupés. Ces derniers représentent un potentiel intéressant, et pourraient être réutilisés sous diverses formes, contribuant à l'amélioration de l'image de la Collectivité et renforçant par conséquent son attractivité.

Saint-Georges-lès-Baillargeaux est une commune dynamique, elle souhaite être maître de son développement futur, et envisage à ce titre de requalifier des espaces urbains en plein cœur de bourg. Ces espaces pourraient accueillir de nouvelles populations, et/ou des commerces. L'accueil de l'enfance et petite enfance serait également privilégié, de même que l'implantation de services destinés à la santé ; ceux-ci étant actuellement satisfaisants mais méritant d'être renforcés dans les prochaines années, compte tenu de la dynamique communale d'accueil de nouvelles populations.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec l'implantation d'habitations pour ses futurs habitants, le développement de l'activité économique, mais également la création de services à la population.

-Montant : 600 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille : Sans objet

Périmètre de réalisation :

- **Projet 1 : Parcelles cadastrées AP n°108, 110, 121, 122, 508p, 765 et 949**

Site : Parcelles cadastrées AP 121 et 122, AP 508p, et AP 949, représentant une surface totale estimée de 7 350 m². Les deux dernières parcelles (AP 508 et AP 949) appartiennent à des personnes privées qui ne souhaitent pas vendre leurs parcelles à la commune. Pour la parcelle AP 508, la commune souhaite intégrer dans son projet qu'une partie et non la totalité de celle-ci : une division de parcelle avec bornage devra être effectuée.

Cet espace est classé en zone Urbaine au titre du Plan Local de l'Urbanisme et comprend un espace réservé destiné à créer une liaison douce entre la place de la Mamot et la place de la Liberté.

Au regard de l'ancienne occupation de la parcelle AP 949 (garage pour camions et réparation d'engins d'extraction de sable), il convient de prévoir la dépollution préalable de ladite parcelle avant d'opérer un quelconque aménagement.

Les parcelles AP n°108 et 765 sont identifiées en Emplacement Réservé dans le PLU. La maison d'habitation, en fonction des possibilités identifiées par une étude de faisabilité, pourrait être réutilisée.

Projet : La Commune envisage, pour cet espace, l'implantation d'équipements publics comme des structures d'accueil petite enfance, enfance, jeunesse, mais également la construction d'habitations (maisons individuelles ou collectives) voire de commerces.

Elle cherche à conserver une activité et une vie en centre-bourg. Des démolitions seraient également à prévoir pour créer de nouveaux accès vers le site depuis l'avenue de la Libération.

La Commune prévoit la réalisation d'études, dont le but sera de déterminer quelle implantation et quelle construction il sera pertinent de développer dans cet espace. Le cabinet d'études devra déterminer un programme fonctionnel pour cet espace et proposer un chiffrage des constructions à prévoir.

Ce projet sera mis en œuvre avec le concours des services de Grand Poitiers Communauté urbaine en vue d'alimenter la partie du futur PLU intercommunal qui concernera le territoire.

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.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



GRAND POITIERS
Communauté urbaine



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 86-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux, dont le siège est situé – 16, place de la liberté – 86 130 SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX - représentée par son maire, Jean-Claude BOUTET, 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 Urbaine de Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par **Monsieur Alain CLAEYS**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2014,
Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** »

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 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2018- en date du ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint Georges lès Balliargeaux (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux

La commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux est située dans la partie centre du département de la Vienne, dans la région Nouvelle-Aquitaine. Elle est située au Nord de Poitiers, et appartient à la communauté urbaine de Grand Poitiers depuis le 1^{er} janvier 2017.

Au 1^{er} janvier 2018, la commune compte 4 110 habitants. Sa population est en constante évolution depuis de nombreuses années grâce, entre autres, à une politique active en matière de lotissements à vocation d'habitations. Entre 2009 et 2014, l'évolution constatée annuellement est de 0,7% : elle est autant due à un solde naturel positif qu'à l'arrivée de nouvelles populations sur la commune.

La population est répartie autour d'un centre bourg qui regroupe environ 50% de la population et des villages dont les principaux par leur nombre d'habitants sont les villages du Peu et de Champ de Gain.

La commune dispose d'un patrimoine naturel et culturel riche qui se structure autour de plusieurs éléments. D'un point de vue naturel, une voie romaine traverse la commune du Nord au Sud, et la vallée du Clain délimite la commune à l'Ouest. La forêt de La Moulière couvre un tiers du territoire et délimite la commune à l'Est. Enfin, le bois de Vayres est très réputé, du fait de la présence de quatre espèces rares de plantes, et est exploité pour la sylviculture (pin sylvestre). Les richesses naturelles sont donc nombreuses sur le territoire, il s'agit d'un atout pour sa promotion vis-à-vis de l'extérieur.

D'un point de vue archéologique, le sol communal est riche, avec des vestiges gallo-romains découverts sur différents sites : Les Varennes, Les Gains... Une ancienne commanderie est présente en centre-bourg, et la façade et la toiture du Château de Vayres sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1959. De même, le Dolmen d'Ailé est classé Monument Historique depuis 1932.

Egalement, de nombreux éléments de « petit » patrimoine tels que des puits, des croix sont à prendre en considération...

Tous ces éléments témoignent d'une richesse patrimoniale non négligeable de la commune.

La commune présente un taux de chômage plus faible que la moyenne nationale (6,8%) mais en augmentation entre 2009 (5,4%) et 2014. La part des inactifs est globalement en baisse mais avec des évolutions différentes selon les catégories. On notera notamment une légère augmentation de la proportion de retraités et pré retraités entre 2009 et 2014 : 9% à 9,5% et une diminution du nombre d'étudiants : 9,4% à 8,3%.

Concernant les 278 établissements présents sur le territoire, la part la plus importante (environ 60%) est orientée vers le secteur tertiaire, du fait de la proximité de Poitiers. Ces établissements sont principalement concentrés près du centre-bourg. Ce chiffre est cependant à nuancer, le taux sur Grand Poitiers étant en moyenne de 72%. L'industrie et la construction sont bien plus représentées que sur l'ensemble de la Communauté Urbaine (27% pour la commune contre seulement 11% pour Grand Poitiers) : deux zones d'activités, à dominante artisanale et en pleine expansion, sont d'ailleurs présentes sur le commune (Moinards comptant 17 entreprises, Clos de l'Ormeau en recensant 23). Les nombreuses entreprises de ce secteur présentes sur le territoire englobent la construction dans sa globalité (maçonnerie, électricité, aménagement, plaquiste, etc).

Au niveau du parc de logements, en 2014, la commune compte 1 768 logements dont quasiment 94% de résidences principales. Le taux de logements vacants est assez faible, puisqu'il est de l'ordre de 5%.

Les résidences principales sont composées à 93% de maisons et sont majoritairement (un peu plus de 81%) constituées de 4 pièces et plus. Il est à noter une augmentation significative des résidences de cette taille entre 2009 et 2014, surtout celles de 4 pièces. Environ 75% des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2005, ce qui atteste d'un parc communal relativement récent.

Le Projet de la Commune :

La commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux souhaite continuer dans la dynamique actuelle d'accueil de populations, constatée ces dernières années. L'augmentation du nombre d'habitants est réelle, et est vouée à se poursuivre dans les prochaines années. Dès lors, il convient de faciliter ces nouvelles implantations, et d'améliorer le cadre de vie dans lequel elles seront accueillies.

La qualité de vie (nature, architecture) est une fierté communale qu'elle entend préserver pour les générations à venir. Pour elle, la préservation du cadre de vie réside dans une volonté collective. Par des actions quotidiennes simples, l'environnement peut être protégé : diminution des pesticides, recyclage, déchets informatiques, limitation des consommations d'énergie, diminution des rythmes de tonte des agents communaux ces derniers mois (avec des accotements des routes dans un état végétal plus naturel afin de permettre à la faune et à la flore de survivre).

La préservation de l'environnement est donc une volonté affichée, et nécessite une implication de tous, afin de garder une image positive de la Commune dans les années futures et de poursuivre « le bien vivre à Saint-Georges ».

La commune souhaite agir rapidement, afin de faire face à l'arrivée potentielle de nouveaux habitants sur son territoire, ou de devoir les accueillir dans l'urgence, et ainsi mener une réflexion en amont pour un aménagement cohérent pouvant s'intégrer du mieux que possible dans le paysage existant.

Plutôt que de rechercher perpétuellement la construction neuve, elle ambitionne une intervention sur les habitations existantes. Notamment, elle a identifié des cibles en plein cœur de bourg, actuellement vacantes et pouvant donner une image négative du territoire. Par conséquent, ces verrues peuvent faire « fuir » certaines populations occasionnelles (touristes), ou envisageant de rester plus longtemps sur la Commune (nouveaux habitants).

En effet, la commune, bien que présentant un parc relativement récent et donc par conséquent en bon état, certains bâtiments sont actuellement inoccupés. Ces derniers représentent un potentiel intéressant, et pourraient être réutilisés sous diverses formes, contribuant à l'amélioration de l'image de la Collectivité et renforçant par conséquent son attractivité.

Saint-Georges-lès-Baillargeaux est une commune dynamique, elle souhaite être maître de son développement futur, et envisage à ce titre de requalifier des espaces urbains en plein cœur de bourg. Ces espaces pourraient accueillir de nouvelles populations, et/ou des commerces. L'accueil de l'enfance et petite enfance serait également privilégié, de même que l'implantation de services destinés à la santé ; ceux-ci étant actuellement satisfaisants mais méritant d'être renforcés dans les prochaines années, compte tenu de la dynamique communale d'accueil de nouvelles populations.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Saint-Georges-lès-Baillargeaux à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec l'implantation d'habitations pour ses futurs habitants, le développement de l'activité économique, mais également la création de services à la population.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Grand Poitiers rappelle que la présente convention s’inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-004 signée le 26 septembre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 juin 2014 et du conseil d’administration du 10 juin 2014.

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

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- au 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 ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;
- à l’intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers ;
- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- à une intervention limitée en extension urbaine en s’inscrivant dans une logique de « continuum urbain » ;
- à la mise en place d’une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l’agglomération et l’aménagement d’espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées ;
- à l’alimentation de l’observation du foncier.

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.

Les modalités principales de l’action de l’EPF sont notamment :

- L’intervention de l’EPF ne doit pas contribuer à l’inflation foncière. L’EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l’avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s’appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l’EPF peut éventuellement appuyer par des études d’opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d’opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d’acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d’articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d’exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l’objet d’un examen et d’une rigueur particuliers. Pour l’exercice du droit de préemption,

notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Parcelles cadastrées AP n°108, 110, 121, 122, 508p, 765 et 949**

Site : Parcelles cadastrées AP 121 et 122, AP 508p, et AP 949, représentant une surface totale estimée de 7 350 mètres carrés. Les deux dernières parcelles (AP 508 et AP 949) appartiennent à des personnes privées qui ne souhaitent pas vendre leurs parcelles à la commune. Pour la parcelle AP 508, la commune souhaite intégrer dans son projet qu'une partie et non la totalité de celle-ci : une division de parcelle avec bornage devra être effectuée.

Cet espace est classé en zone Urbaine au titre du Plan Local de l'Urbanisme et comprend un espace réservé destiné à créer une liaison douce entre la place de la Mamot et la place de la Liberté.

Au regard de l'ancienne occupation de la parcelle AP 949 (garage pour camions et réparation d'engins d'extraction de sable), il convient de prévoir la dépollution préalable de ladite parcelle avant d'opérer un quelconque aménagement.

Les parcelles AP n°108 et 765 sont identifiées en Emplacement Réservé dans le PLU. La maison d'habitation, en fonction des possibilités identifiées par une étude de faisabilité, pourrait être réutilisée.

Projet : La Commune envisage, pour cet espace, l'implantation d'équipements publics comme des structures d'accueil petite enfance, enfance, jeunesse, mais également la construction d'habitations (maisons individuelles ou collectives) voire de commerces.

Elle cherche à conserver une activité et une vie en centre-bourg. Des démolitions seraient également à prévoir pour créer de nouveaux accès vers le site depuis l'avenue de la Libération.

La Commune prévoit la réalisation d'études, dont le but sera de déterminer quelle implantation et quelle construction il sera pertinent de développer dans cet espace. Le cabinet d'études devra déterminer un programme fonctionnel pour cet espace et proposer un chiffrage des constructions à prévoir.

Ce projet sera mis en œuvre avec le concours des services de Grand Poitiers Communauté urbaine en vue d'alimenter la partie du futur PLU intercommunal qui concernera le territoire.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Georges-lès-Baillargeaux
représentée par son Maire,

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

Jean-Claude BOUTET

Philippe GRALL

La Communauté urbaine de
Grand Poitiers
représentée par son Président,

Alain CLAEYS

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 86-14-004 entre Grand Poitiers et l'EPF

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

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

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

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers 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 concéderait 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

R75-2018-05-07-035

B-2018-67 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-002 visant à la maîtrise foncière nécessaire à la réhabilitation de la Grand Rue entre la Commune de Nersac (16), la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 67

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-002
visant à la maîtrise foncière nécessaire à la réhabilitation de la Grand Rue entre la
Commune de Nersac (16), la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
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'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 projet n° CCA 16-14-002, signée le 3 octobre 2014 entre la Commune de Nersac (16), la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-002 visant à la maîtrise foncière nécessaire à la réhabilitation de la Grand Rue entre la Commune de Nersac (16), la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

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

07 MAI 2018
Le Préfet

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Le Maire de la Commune de Nersac

F. MAILLOT

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-002
visant à la maîtrise foncière nécessaire à la réhabilitation de la Grand Rue entre la
Commune de Nersac (16), la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant n° 1 concerne la convention projet n° CCA 16-14-002 entre la Commune de Nersac (16), la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 3 octobre 2014, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : centre-bourg
- Signature initiale** : 3 octobre 2014
- Durée** : 3 octobre 2018
- Montant maximal** : 500 000,00 €

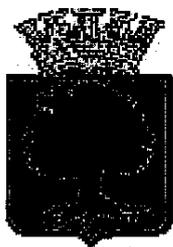
La Commune de Nersac et l'EPF ont signé le 3 octobre 2014 une convention projet relative à la réhabilitation de la Grand rue pour une durée de 4 ans.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis en mars 2018 une propriété bâtie comprenant plusieurs habitations dégradées sur laquelle une opération de réhabilitation sera réalisée par l'Office Public de l'Habitat de l'Angoumois. La propriété bâtie acquise par l'EPF et objet du présent projet sera cédée à la commune de Nersac qui conclura ensuite un bail emphytéotique avec l'OPH de l'Angoumois. Sachant que le début de travaux pour cette opération est envisagé par l'OPH de l'Angoumois au second semestre de l'année 2019 au plus tôt, la propriété bâtie propriété de l'EPF devra être cédée à la commune à cet horizon-là. Seulement, la convention projet signée avec la commune et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême est échue au 3 octobre 2018. Il convient ainsi de prolonger sa durée dans le cadre d'un premier avenant à cette 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, intégration de la convention projet avec la convention cadre, modification du périmètre de réalisation et modification de la durée de la convention
- Montant** : inchangé
- Durée** : prorogation au 31 décembre 2020

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-14-002
VISANT À LA MAÎTRISE FONCIÈRE NÉCESSAIRE À LA RÉHABILITATION DE LA
« GRAND RUE »**

ENTRE

LA COMMUNE DE NERSAC (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Nersac, dont le siège est situé Mairie – BP 13 – 16 440 NERSAC représentée par son maire, Monsieur André BONICHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du XX mai 2018,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** »,

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURE, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL.....du 2018,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018- du 3 mai 2018,

Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part.

Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-...

PREAMBULE

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

La Commune de Nersac et l'EPF ont signé le 3 octobre 2014 une convention projet relative à la réhabilitation de la Grand rue pour une durée de 4 ans.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis en mars 2018 une propriété bâtie comprenant plusieurs habitations dégradées sur laquelle une opération de réhabilitation sera réalisée par l'Office Public de l'Habitat de l'Angoumois. La propriété bâtie acquise par l'EPF et objet du présent projet sera cédée à la commune de Nersac qui conclura ensuite un bail emphytéotique avec l'OPH de l'Angoumois. Sachant que le début de travaux pour cette opération est envisagé par l'OPH de l'Angoumois au second semestre de l'année 2019 au plus tôt, la propriété bâtie propriété de l'EPF devra être cédée à la commune à cet horizon-là. Seulement, la convention projet signée avec la commune et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême est échue au 3 octobre 2018. Il convient ainsi de prolonger sa durée dans le cadre d'un premier avenant à cette convention.

Cet avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2020 et 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.

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 :

Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-...

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

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

1.2 Les Etudes

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4 avec le numéro 4.1.

Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-...

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 8 avec le numéro 8.3 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

Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-...

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 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 15 - DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2021, 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 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.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Nersac
représentée par son Maire,

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

André BONICHON

Philippe GRALL

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

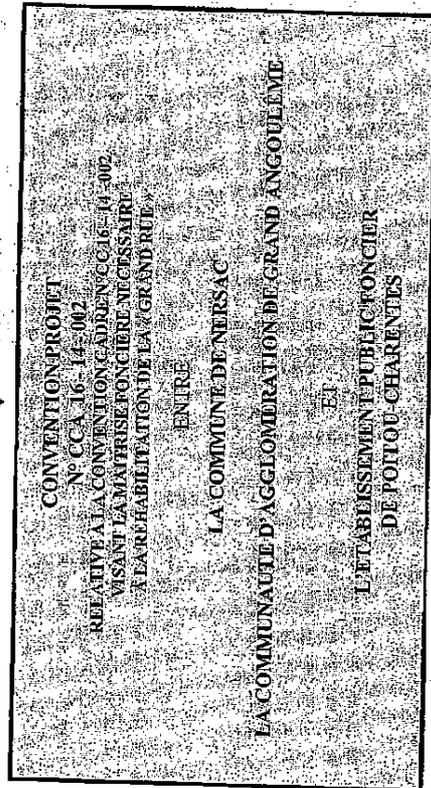
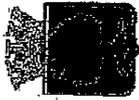
Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-...

Jean François DAURE

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

Annexe n°1 : Convention projet n° CCA 16-14-002

Avenant n° 1 à la convention projet n° CCA 16-14-...



Entre

La **Commune de Nersac**, dont le siège est situé – Mairie – BP 13 – 16 440 NERSAC – représentée par son maire, Monsieur André BONICHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 04 juin 2014,
 Et après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

Et

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 Boulevard Besson – BP 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, Monsieur Jean François DAURE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2014,
 Et après dénommée « Grand Angoulême » ;

Et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Comestable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 85011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014 - 029 en date du 10 juin 2014,
 Et après dénommé « EPF » ;

Convention adhésion projet EPF – Nersac, n° CCA 16-14-002, octobre 2014

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de son PLH, Grand Angoulême a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire sur le long terme, une politique foncière active visant à acquiescer des terrains dédiés à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux. Il s'agit dans le respect des principes du développement durable d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés en recherchant également les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter de friches.

La commune de NERSAC est une petite ville située dans le département de la Charente à 11km à l'ouest d'Angoulême, sur la rive gauche de la Charente. Elle compte 2 476 habitants (recensement 2011) et s'étend sur 9,2 km².

Entourée par les communes de Sireuil, Linars et Roulet, Saint Estephe, Nersac est située à 4 km au Nord-Ouest de la Charente la plus grande ville à proximité et chef-lieu de son canton. Accessible via la N10 et la D41 elle possède une zone industrielle depuis 1975 qui compte aujourd'hui parmi les plus importantes de la Charente avec un bassin d'emploi important.

La commune compte 1 083 résidences principales (au 01/01/2012) dont 17,64% de logements sociaux (soit 191). Les Nersacais sont à 61% des propriétaires occupants, à 23% des locataires du parc privé et 14% du parc public (les 2% restant étant logés à titre gratuit ou autre).

Nersac fait partie des 16 communes du Grand Angoulême, qui compte 106 146 habitants.

Le secteur de la « Grand Rue » présente actuellement un bâti dégradé avec des logements vacants. À ce titre, il répond aux objectifs fixés dans le PLH de requalification notamment sur un axe dégradé en entrée de ville.

Le PLH 2014-2020 s'assigne comme objectif central de redonner de l'attractivité au territoire, notamment aux polarités communales pour lutter contre l'étalement urbain. Cet objectif peut se traduire, conformément aux différentes fiches-actions du PLH, par la production d'une offre attractive, diversifiée et de qualité, en centres urbains, par la reconquête de délaissés urbains, de dents creuses et de logements vacants et de bâti très dégradé, par l'offre nouvelle de programmes de logements abordables et répondant aux besoins des différents publics spécifiques pour lesquels à ce jour la réponse est insuffisante sur le territoire.

Le projet de requalification du secteur de la « Grand Rue », de Nersac, se traduira par :

- la réalisation d'une zone de reconquête (20 km/h de maximum autorisé),
- la requalification urbaine de la « Grand Rue » (entrée de ville et de centralité de Nersac),
- la reconquête d'un front urbain fortement dégradé (présentant un risque de péri) et laissé à l'abandon, mais également de logements fortement dégradés, parfois insalubres, offerts à la location ou vacants de longue durée,
- la reconquête d'une friche urbaine constituant un important potentiel urbain de développement et de densification urbaine en secteur « BHNS »,
- la réalisation d'un programme de logements accessibles (logements publics et éventuellement logements en accession sociale à la propriété dans l'ancien à rénover), diversifiés en formes, en typologies et en publics accueillis (jeunes ménages, familles, seniors...), vecteur de mixité sociale et inter-générationnelle.

Ce projet de requalification de la « Grand Rue » correspond intégralement aux objectifs du PLH 2014-2020 et constitue par ailleurs un projet exemplaire, tant en terme de « projet urbain » de redynamisation communale que d'opérations qui y seront développées.

Convention adhésion projet EPF – Nersac, n° CCA 16-14-002, octobre 2014

Ce projet de requalification d'un bâti très dégradé pour la réalisation de logements notamment adaptés s'inscrivant dans les objectifs du PLH entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre entre Grand Angoulême et l'EPF et au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2016.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

L'EPF, Grand Angoulême et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court et moyen terme, une politique foncière sur le territoire communal contribuant à la réhabilitation de bords dégradés notamment en entrée de bourg. Cette convention prévoit les leviers pour la mise en œuvre concrète des principes directeurs de l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC. 16 - 14 - 002 ci-après annotées (annexe n°1) signées entre l'EPF, d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans l'acte convention-cadre et couvre pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au réajustement de l'habitat abordable sur le territoire communal en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observatoire du foncier.

ARTICLE 2. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Grand Angoulême, la Commune et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent Grand Angoulême, la Commune et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, esson, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la réalisation de l'opération de requalification de la « Grand Rue » ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF de Grand Angoulême et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Convention adhésion projet EPF - Nersac, n° CCA. 16 - 14 - 002
octobre 2014

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune convient de retenir le secteur de la « Grand Rue » comme périmètre à enjeux identifiés en annexe 2.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets, l'action de l'EPF se situe en :

- Périmètre d'études et de veille foncière : périmètre vert
- Périmètre de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune, Grand Angoulême et l'EPF s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération décrite ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préféabilité avant tout contact avec des opérateurs aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

3.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- intégrer une densité confortable et exemplaire dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la commune, notamment en logements abordables ;
- arrêter un projet et conduire les opérations dans le cadre d'une démarche et d'objectifs ambitieux et innovants d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivants :

- enjeux d'aménagement : reconquête et reconversion d'un délaissé urbain et de logements vacants de longue durée, de logements insalubres et sous-péri, requalification d'entrée de ville de la commune de Nersac ; création d'une zone d'habitat intergénérationnelle en « zone apaisée », en centralité communale, avec diversification de l'offre de logement avec renforcement de la mixité sociale ; densification urbaine en secteur « BHNS » ;

- définition de projet : création d'un secteur d'habitat exemplaire en densification urbaine en centre-bourg, avec requalification d'entrée de ville et reconversion urbaine de délaissés urbains, par la réalisation de logements en mixité sociale et intergénérationnelle ; logements publics familiaux, logements en accession à la propriété dans l'ancien et

Convention adhésion projet EPF - Nersac, n° CCA. 16 - 14 - 002
octobre 2014

opération exemplaire et expérimentale de logements adaptés à la vieillesse et au handicap dédiés aux « seniors ».

éléments de programme :

- logements publics familiaux : un objectif prévisionnel de 15 à 20 logements est envisagé
- logements adaptés à la vieillesse et au handicap dédiés aux « seniors » : un objectif prévisionnel de 10 à 15 logements est envisagé
- logements en accession sociale à la propriété dans l'ancien (« PASS'ACCESSION ») : un objectif prévisionnel de 10 logements à « remettre en service » sur l'ensemble du périmètre de veille est envisagé
- route en « zone de rencontre » (maximum autorisé 20 Km/h) ;
- conclure les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2014 - 2015 : étude hydraulique ;
 - 2015 : étude pré-opérationnelle
 - 2016 - 2017 : début des premiers travaux
- associer étroitement l'EPF aux études pré-opérationnelles ;
- développer les éléments du projet notamment au regard du calendrier, des objectifs du projet et de la convention
- déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'acquisition des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF, les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants d'ou locaux d'activités ou de logements présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 1, 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 ;
- à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer toute exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;
- rechercher elle-même ou à faire rechercher par un ou plusieurs tiers de son choix, après appel à projet concurrentiel les biens acquis par l'EPF, dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention ou bien d'annulation de ce dernier, l'EPF et Grand Angoulême peuvent demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du

code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune ou les opérateurs retenus respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités de mise en œuvre, à titre indicatif, précisés dans le présent article :

- obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours 2^{ème} semestre 2016 ;
- début des travaux : 2^{ème} semestre 2016 - 1^{er} semestre 2017.

Dans le cas contraire la Commune ou le(s) opérateur(s) retenu(s) dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation et/ou du dispositif de minoration foncière et de cofinancement d'études imputés lors du calcul du prix de revente des biens par l'EPF.

4.3 L'engagement de Grand Angoulême

Grand Angoulême s'engage à mettre à disposition de la Commune les ressources et compétences internes dans la mise en œuvre des projets.

Par ailleurs, dans le cas d'une résiliation de la convention-cadre avant son échéance opérationnelle, Grand Angoulême honorerait auprès de la Ville signataire de la présente convention d'acquisition-projet, les engagements financiers et techniques auxquels elle a souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale de la convention d'acquisition-projet.

4.4 L'engagement de l'EPF

L'EPF assure :

- en maîtrise d'ouvrage directe, les études foncières et de préféabilité et en partenariat avec la Commune les études pré-opérationnelles, dans l'objectif de conseiller au mieux la Commune en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liés à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Commune ou à d'autres opérateurs désignés après appel à projet concurrentiel ;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notifiées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ETUDES

L'EPF réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, une étude foncière sur le périmètre d'étude identifié à l'article 3. L'EPF accompagnera ainsi la Commune dans l'élaboration d'une stratégie foncière sur ce périmètre visant principalement le recyclage des dents creuses et les opérations de renouvellement urbain, y compris au travers des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières très dégradées. L'objectif de ce

diagnostic sera particulièrement d'identifier les leviers et le potentiel d'une optimisation de l'utilisation des opportunités foncières au sein de l'entreprise urbaine.

Ce diagnostic permettra l'identification de nouveaux secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, ...) susceptibles d'être précisées ultérieurement par des périmètres d'intervention foncières dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment.

L'EPF met également à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. A travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

> Etudes de pré-faisabilité

Ainsi, sur les périmètres d'intervention, identifiés lors de l'étude foncière, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de pré-faisabilité généralement proposées aux collectivités.

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. Elles permettent également de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

Ces études permettront également de préciser les périmètres d'intervention, d'affiner la négociation foncière et ainsi de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

> Etudes pré-opérationnelles

L'étude pré-opérationnelle basée sur un diagnostic partagé permettra :

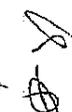
- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération ;
- affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-déclassement 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 ;
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

> Appels à projet

L'EPF assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquelles la Commune sera associée lors du choix de l'opérateur.

L'EPF sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Commune. Il contribuera au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur. Ces études seront partagées avec l'EPF à chaque étape afin de s'assurer que les perspectives de cessions sur des projets adaptés sont maintenues.

A travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

dk 

Une réflexion particulière sera engagée par la Commune, en partenariat avec l'EPF et les services de l'Etat compétents, sur les interventions possibles des opérateurs spécialisés dans la rénovation du parc privé en centre ancien, ainsi que sur le cadre institutionnel et financier permettant leur accompagnement.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Grand Rue », inclus dans les périmètres d'intervention.

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

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

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

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

A compter de la signature de la convention, seul l'EPF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPF s'engage, dès négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Commune :

- ◆ fournit à l'EPF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le délégant à l'EPF sur les périmètres d'intervention ;



L'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE EN SECURITE ET MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPFF

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPFF réalisera, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concernant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la mise en sécurité, à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

En ce qui concerne les travaux à réaliser sur les fonciers acquis par l'EPFF, ce dernier s'attachera à optimiser les interventions en fonction des marchés de travaux en cours dans la région afin de diminuer au maximum les coûts à supporter par le projet in fine.

ARTICLE 9. — LA DEMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- > des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des préveurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les cessions des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPFF. A cette fin, l'EPFF sera associé aux études de faisabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les objectifs, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF, la Commune dédomagera l'EPFF, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

Convention additionnelle projet EPFF - Niveau n° CCA 16 - 14 - 002
octobre 2014

10

- * transmettra à l'EPFF et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- * communiquera à l'EPFF les éléments justificatifs permettant de motiver la présomption.

Dès réception de la DIA, l'EPFF demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de présomption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou le personnel désigné. En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une présomption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPFF pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPFF poursuivra la procédure.

Il est précisé que le recours à la procédure de présomption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de présomption. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPFF est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cession en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPFF constituera le dossier d'enquête parcelaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation de salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

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

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

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Commune précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens.

Dans le cas contraire, l'EPFF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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,

Convention additionnelle projet EPFF - Niveau n° CCA 16 - 14 - 002
octobre 2014

9

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues à l'article 4.2. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incombant les éventuelles minorations foncières et cofinancement d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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

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

9.3. Dispositif de minoration foncière

Par ailleurs, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques respectant les objectifs généraux de l'EPF et permettant :

- la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30% de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, de mixité sociale, de densité confortable, de maîtrise des charges et de maîtrise des loyers de sortie ;
- la reconstruction d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourg 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, là où le marché ne parvient pas à financer. À titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère).

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'EPF, sur la base des projets détaillés, répondant aux objectifs cités précédemment et des bilans financiers prévisionnels des opérations.

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF 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 1617-9, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Communauté d'Agglomération, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF 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.

Convention additionnelle projet EPF - Nersac n° CCA 16-14-002
cote 2014

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

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

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

En dehors du coût 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 résultats 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, avoué,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques octroyés au projet ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition, et de la cession des biens ;
 - les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ... ;
 - la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la vente
- Dépenses : loyers perçus, subventions éventuelles, ... ;
- * impôts et taxes
 - * assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽³⁾

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

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

⁽³⁾ S'agissant d'une opération de densification urbaine ou en cœur de bourg pour une commune de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF section U, le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière ne s'applique pas. En cas de non respect des engagements, le taux d'actualisation annuelle s'élèvera à 1 % 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 tournoisennes lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

Convention additionnelle projet EPF - Nersac n° CCA 16-14-002
cote 2014

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT ET LE DISPOSITIF DE SUIVI ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention.

11.1 Rappel des modalités de pilotage de la convention cadre

Grand Angoulême, l'EPPF, les communes adhérentes, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche sont associés au comité de pilotage de la convention cadre. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de Grand Angoulême ou son représentant et l'EPPF en assure le secrétariat.

Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative soit de Grand Angoulême, soit de l'EPPF pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- Evaluer le respect par les opérations proposées par Grand Angoulême 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.

Ces conclusions seront consignées dans un procès verbal qui précisera également la suite donnée.

11.2. Les modalités de pilotage de la convention opérationnelle

L'EPPF et Grand Angoulême conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPPF, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un comité de pilotage projet associant la Commune et l'EPPF est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Dans la mesure où le projet d'aménagement reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues par l'article 16.

A titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPPF qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'établissement 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'EPPF au titre de son PPI 2014-2018.

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra sur support numérique et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui, pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPPF.

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

En fin de mission, l'EPPF remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographiques, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPPF

Le montant de l'engagement financier de l'EPPF au titre de la présente convention est plafonné à CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPPF aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état, à la mise en sécurité et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études, l'EPPF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût des études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et de l'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPPF ou en vue de la cession.

L'EPPF récupérera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPPF la totalité de la contribution de l'EPPF aux études.

13.2. L'engagement financier de la Commune

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

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPPF pour la réalisation de la convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPPF pour l'engagement de l'opération, notamment celles concernant l'élaboration du diagnostic foncier.

13.3. L'engagement financier de Grand Angoulême

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, Grand Angoulême s'engage à apporter un financement au développement du logement social ainsi qu'à l'accession sociale à la propriété selon les modalités en vigueur au moment de la demande de financement.

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, ingénieurs, experts, SAFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en du règlement interne de la commandé publique de l'EPPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014.

L'EPPF réparera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 15. -- LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date.

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

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

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPFF.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 17. -- CONTENITEUX

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 Angoulême, le 5/10/2014..... en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Nersac
représentée par son Maire,

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

André BONICHOIN

Philippe GRADE

Le Grand Angoulême
Représenté par son Président

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/57 en date du 21 juillet 2014

Annexe n°1 : convention-cadre n° CC 16 - 14 - 002

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

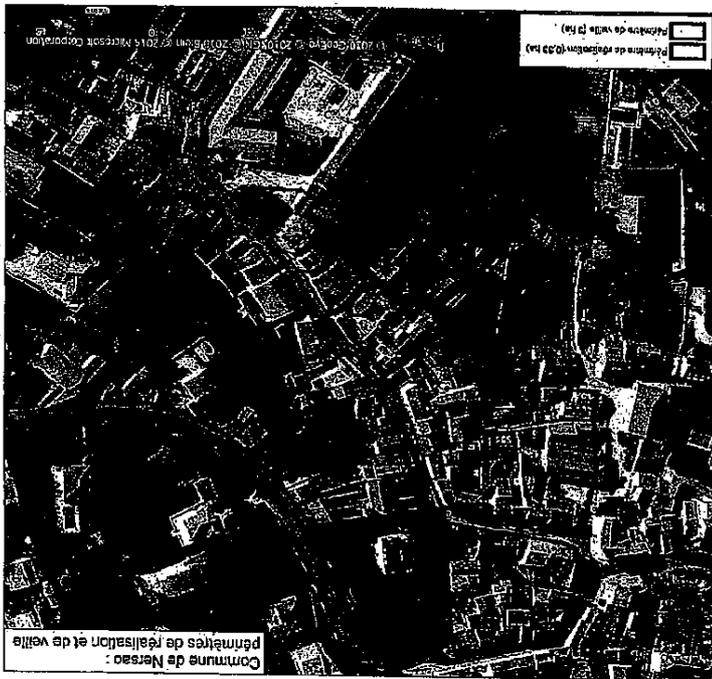
Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention adhésion projet EPF - Nersac n° CCA 16 - 14 - 002
octobre 2014

Convention adhésion projet EPF - Nersac n° CCA 16 - 14 - 002
octobre 2014

Convention adhésion-projet

Communauté d'agglomération de GrandAngoulême - Nersac



Convention adhésion projet EPF - Nersac n° CCA 16-14-002



Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF)

Modalités de mise à disposition des biens acquis.

Article 1 :

L'EPF prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF et la Commune dressent conjointement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF ou son usage transitoire l'exige, l'EPF, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres de toute jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

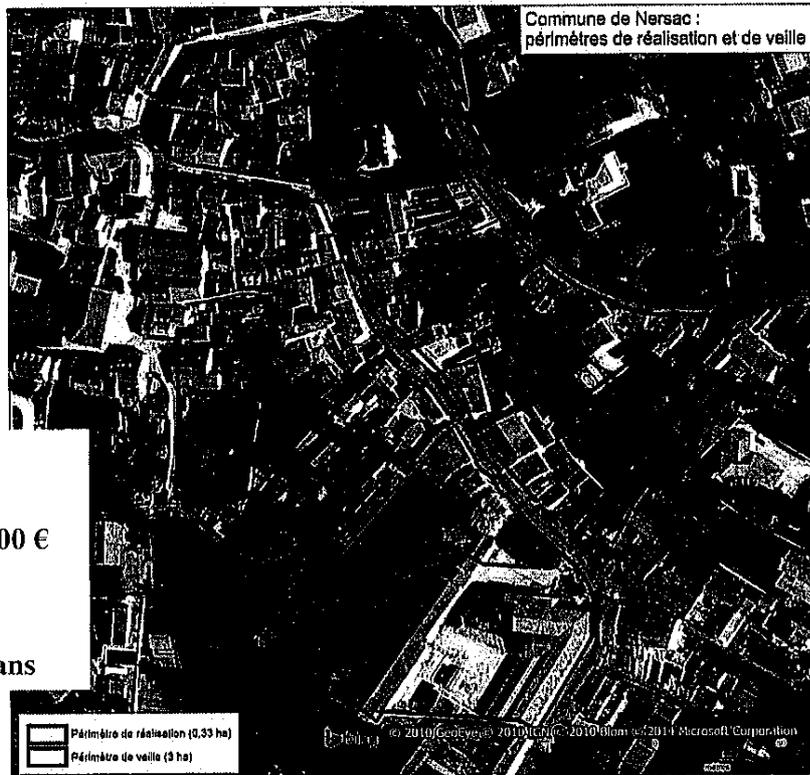
Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Handwritten initials 'D' and a circled 'D'.

Convention adhésion-projet

Communauté d'agglomération de GrandAngoulême - Nersac



- Projet urbain
- engagement financier : 500 000 €
- échéance de la convention
4 ans + éventuellement 3 ans

Conseil d'administration du 10 juin 2014

Article 13:
La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14:
La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPFF, sauf accord exprès entre l'EPFF et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15:
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPFF.

Article 16:
La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.
Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contractuel des prestations effectuées par l'EPFF et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPFF l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17:
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPFF peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

Article 7:
La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectés aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPFF ne soit jamais mis en cause à ce sujet.
La Commune se désiste de tout recours contre l'EPFF pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8:
La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPFF sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9:
Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPFF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPFF.
L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPFF.

Occupation des biens

Article 10:
Si les biens acquis par l'EPFF sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentis par elle par la suite.

Article 11:
Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPFF peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquant. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPFF. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPFF, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12:
La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quitte-à-recevoir, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPFF une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-036

B-2018-68 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 68

Approbation du projet : Convention opérationnelle 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 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 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 de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) 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

07 MAI 2018
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Le Préfet

Michel STOUMBOFF

Le 10/05/2018

Le 10/05/2018

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :****Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) 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 nouvelle convention opérationnelle, dans le prolongement du travail engagé dans le cadre de la précédente convention opérationnelle, arrivant à échéance le 19 mai 2018.

Le présent rapport expose les caractéristiques du projet de convention opérationnelle proposée.

-Objet : Habitat

Cette convention permet la poursuite du travail engagé dans le cadre de la convention signée entre les trois partenaires le 19 mai 2015, qui 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 en effet 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 d'augmenter la portée de la convention.

-Durée : 31 décembre 2022

-Montant maximal : 6 000 000 €

-Nombre de logements prévus à la convention : environ 170

-Périmètres d'intervention :

- Un périmètre de veille qui correspond à l'ensemble des zones urbaines et urbanisables du PLU de Saint-Georges-de-Didonne.
- 8 périmètres de réalisation, qui correspondent aux projets suivants :

En priorité :

- **Projet 4 : Le Pigeonnier – Commandant Lavigne**

Site : Parcelles BC n°803/45/44/122/1328, situées 17-19 rue de Commandant Lavigne

Projet : Ce foncier en dent creuse de 6 320m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

- **Projet 5 : Les Perrasses – Avenue Tourtet**

Site : Parcelles AE n°63/65/66/213, situées 68bis avenue Lieutenant Colonel Tourtet

Projet : Ce foncier en dent creuse de 11 826m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de 40 à 50 logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

- **Projet 6 : Avenue des Tilleuls**

Site : Parcelles BE n°256/257/262/263/264/1319/1321, situées 93 avenue Lieutenant Colonel Tourtet

Projet : Ce foncier représente une friche de 8 862m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de 35 à 45 logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant, d'une placette et de liaisons douces.

- **Projet 7 : Chemin de Margite**

Site : Parcelles AK n °71/72/433/434/435/437/722, situées chemin de Margite

Projet : Ce foncier en dent creuse de 7 419m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

- **Projet 8 : Didonne Nord**

Site : Parcelles AK n °0402/ 405/18/19/23/577, situées entre le chemin de la Margite et la rue de la Baraude

Projet : Ces parcelles constituent le secteur « Didonne-Nord », un foncier de 1ha, et font l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

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.

- **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. Elle pourrait permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux et/en accession sociale.

- **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.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
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 Bureau n° B-2018- du 03 mai 2018.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PERIMETRE DE CONVENTION

Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17)

Convention opérationnelle

Périmètres d'intervention de l'EPF



PREAMBULE

La commune de Saint-Georges-de-Didonne

La commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace.

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 ilots stratégiques en périmètre de réalisation. Cette convention 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.

Dans le cadre de la précédente convention, signée le 8 juillet 2015, liant la commune, la CARA et l'EPF, des études de gisements fonciers, des analyses foncières et des notes techniques ont été réalisées par l'EPF pour le compte de la commune.

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 et l'EPF, dans le cadre de l'étude de densification incluse dans son projet de PLU, a identifié, à l'intérieur du tissu urbain existant, un gisement représentant un potentiel foncier d'une vingtaine d'hectares pouvant être valorisés par la réalisation de programmes immobiliers destiné à l'accueil d'un nouveau public permettant de redynamiser démographiquement la commune.

La commune a également prévu de mettre en œuvre des outils d'aménagement et de planification urbains (emplacements réservés, Projet d'intérêt général, Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour développer, à partir du foncier acquis par l'EPF, des opérations de logements répondant à l'ensemble des besoins de la population communale

Pour soutenir ce projet, les orientations de la commune sont de :

1. Développer l'attractivité de la commune : les constructions seront principalement orientées à destination d'une population jeune, 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'acquérir un logement dans des conditions financières abordables.

2. Proposer des formes d'habitat diversifiées : la réalisation de pavillons individuels, d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs devra faciliter le maintien ou l'accueil des publics de jeunes couples, de familles, de personnes âgées isolées, de familles monoparentales,). L'offre de terrains à bâtir devra répondre aux demandes en logements sur le secteur en terme de typologie et de revenus. Les nouveaux quartiers devront proposer des logements à la typologie variée (forme, taille) et aux financements multiples (location et accession).

3. Etablir une programmation de logements cohérente : intégration des opérations dans un tissu urbain et humain existant (respect de l'identité de chaque site, cohabitation avec le voisinage)

4. Rechercher une reconquête démographique de certains quartiers : les acquisitions seront ciblées en priorité sur les quartiers connaissant un indice élevé de vieillesse de façon à pouvoir rééquilibrer la population

5. Organiser l'aménagement des sites dans le temps, afin 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.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir 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 ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des prises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La 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 concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, 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'accession aidée 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 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, service, déplacement, culture... ;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Sur l'ensemble des périmètres de la convention, l'EPF réalise les acquisitions avec l'accord préalable écrit de la commune sur les conditions de ces acquisitions. 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.

Les terrains en cours d'acquisition font l'objet d'appel à candidature, sur la base d'un cahier des charges rappelant les attendus de la commune, dans l'objectif d'une cession rapide à opérateur.

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble des zones urbaines et urbanisables du PLU de Saint-Georges-de-Didonne (en vert sur la carte).

Sur ce périmètre, des recherches de gisements fonciers ont été réalisées par l'EPF sur demande de la Commune, afin notamment de repérer les fonciers pouvant faire l'objet de division parcellaire.

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. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption a été délégué à l'EPF par le Préfet, par un arrêté datant du 19 janvier 2018. Pour rappel, le DPU est exercé par le préfet sur les zones U et AU. La délégation du DPU à l'EPF ne peut pas être un engagement de la commune, signataire de la convention opérationnelle.

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

Ce périmètre correspond aux périmètres en rouge sur la carte et aux projets suivants.

En priorité :

- **Projet 4** : Le Pigeonnier – Commandant Lavigne

Site :

Parcelles BC n°803/45/44/122/1328, situées 17-19 rue du Commandant Lavigne

Projet :

Ce foncier en dent creuse de 6 320m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

- **Projet 5** : Les Perrasses – Avenue Tourtet

Site :

Parcelles AE n°63/65/66/213, situées 68bis avenue Lieutenant Colonel Tourtet

Projet :

Ce foncier en dent creuse de 11 826m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de 40 à 50 logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

- **Projet 6** : Avenue des Tilleuls

Site :

Parcelles BE n°256/257/262/263/264/1319/1321, situées 93 avenue Lieutenant Colonel Tourtet

Projet :

Ce foncier représente une friche de 8 862m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de 35 à 45 logements, et imposant une part d'au moins 30% de

logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant, d'une placette et de liaisons douces.

- **Projet 7 : Chemin de Margite**

Site :

Parcelles AK n °71/72/433/434/435/437/722, situées chemin de Margite

Projet :

Ce foncier en dent creuse de 7 419m² fait l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

- **Projet 8 : Didonne Nord**

Site :

Parcelles AK n °0402/ 405/18/19/23/577, situées entre le chemin de la Margite et la rue de la Baraude

Projet :

Ces parcelles constituent le secteur « Didonne-Nord », un foncier d'un hectare, et font l'objet, dans l'avant-projet du dossier d'arrêt du PLU, d'une OAP préconisant la construction de logements, et imposant une part d'au moins 30% de logements sociaux. Elle prévoit également l'aménagement d'un espace vert commun structurant.

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. L'EPF a rédigé une note à l'attention de la commune concernant les procédures de DUP et les biens en l'état d'abandon manifeste concernant ce foncier.

- **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. Elle pourrait permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux et/en accession sociale.

- **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. L'EPF a rédigé une note à l'attention de la commune concernant les procédures de DUP et les biens en l'état d'abandon manifeste concernant ce foncier.

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 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 HT (6 000 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2022.

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

Les autres dispositions de la convention 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

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'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 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

R75-2018-05-07-037

B-2018-69 - Avenant 2 à la convention opérationnelle
d'action foncière pour le développement de l'offre de
logements social entre la Commune de Vaux-sur-Mer, la
Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17)
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 03 mai 2018

Délibération n° B-2018- 69

Approbation du projet : Avenant 2 à la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements social entre la Commune de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) 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'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 projet n° 17-15-029 d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social, signée le 4 août 2015 entre la Commune de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social conclue entre la Commune de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°2.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

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

07 MAI 2018
Le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBORF

Commune de Vaux-sur-Mer

Agglomération de Royan Atlantique

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Avenant 2 à la convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements social entre la Commune de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

La commune de Vaux-sur-Mer 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 107 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 date du 22 décembre 2017, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). C'est l'objet de la convention tripartite avec l'Etat.

Le projet d'avenant concerne la Convention projet n° 17-15-029 entre commune de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 4 août 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 4 août 2015

-Durée : 10 novembre 2020

-Montant maximal : 2 000 000,00 €

L'EPF, la Commune de Vaux sur Mer et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique ont conclu le 4 août 2015 une convention opérationnelle en vue de développer la production de logements sociaux, de maintenir une activité économique et de préserver son environnement écologique.

La signature d'un avenant le 15 juin 2017 a permis d'affiner la stratégie foncière en identifiant, via une étude de gisement foncier une soixantaine de sites potentiellement mutables sur lesquels des interventions pourraient être envisagés dont les plus intéressants ont été inscrits en périmètre de réalisation.

L'EPF a ainsi pu procéder à l'acquisition par préemption, fin 2016, d'un foncier sis 101 avenue Frédéric Garnier, cadastré AM n°309 pour une surface de 1 308 m² sur lequel l'EPF travaille avec un opérateur pour la réalisation d'un projet de résidence partagée.

L'EPF envisage par ailleurs, plusieurs acquisitions par préemption parmi les sites ciblés avec la Commune en vue de la réalisation d'opération de logements locatifs sociaux.

La Préfecture de Charente-Maritime, au regard du bilan en terme de production de logements, a pris un nouvel arrêté de constat de carence le 22 décembre 2017.

Afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est désormais nécessaire de proroger l'échéance de la convention et d'en augmenter l'engagement financier.

Le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives à la durée et à l'engagement financier de la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prorogation de l'échéance et augmentation de l'engagement financier maximal de la convention

-Montant : passage de 2 millions à 3 millions d'euros

-Durée : 31 décembre 2020

-Périmètres : inchangés



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N°CCA 17-15-029 D'ACTION FONCIERE POUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL**

ENTRE

LA VILLE DE VAUX-SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de VAUX-SUR-MER, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – 1 place Maurice Garnier– 17 640 VAUX-SUR-MER représentée par son maire, **Madame Danièle CARRERE**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....

Ci après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération 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 « **la 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 au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°.... en date du.....,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

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 Vaux-sur-Mer et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique ont conclu le 4 août 2015 une convention opérationnelle en vue d'engager une mobilisation foncière et développer la production de logements, notamment sociaux.

La signature d'un avenant le 15 juin 2017 a permis d'affiner la stratégie foncière en identifiant, via une étude de gisement foncier une soixantaine de sites potentiellement mutables sur lesquels des interventions pourraient être envisagés dont les plus intéressants ont été inscrits en périmètre de réalisation.

L'EPF a ainsi pu procéder à l'acquisition par préemption, fin 2016, d'un foncier sis 101 avenue Frédéric Garnier, cadastré AM n°309 pour une surface de 1 308 m² sur lequel l'EPF travaille avec un opérateur pour la réalisation d'un projet de résidence partagée d'environ 10 logements locatifs sociaux.

La Préfecture de Charente-Maritime, au regard du bilan en terme de production de logements, a pris un nouvel arrêté de constat de carence le 22 décembre 2017 au titre de la loi SRU. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune doit ainsi construire environ ++ logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à ++% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Vaux-sur-Mer ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant de nouveaux fonciers en périmètre de réalisation.

Afin que des opérations de logements sociaux puissent être engagées, il est nécessaire d'augmenter l'engagement financier de la convention et de proroger sa durée afin de poursuivre cette dynamique opérationnelle par l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable.

A ce titre, l'EPF mène des actions parmi les sites ciblés avec la Commune en vue de la réalisation d'opération de logements locatifs sociaux.

Le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives à la durée et à l'engagement financier de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour modifier l'enveloppe financière de la convention. L'article 3 « engagement financier global au titre de la convention » est ainsi modifié :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 3 000 000 € (TROIS MILLIONS EUROS).

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

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

ARTICLE 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 2020. 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 3. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF, CONCERNANT LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION

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 Vaux-sur-Mer
représentée par son Maire

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

Danièle CARRERE

Philippe GRALL

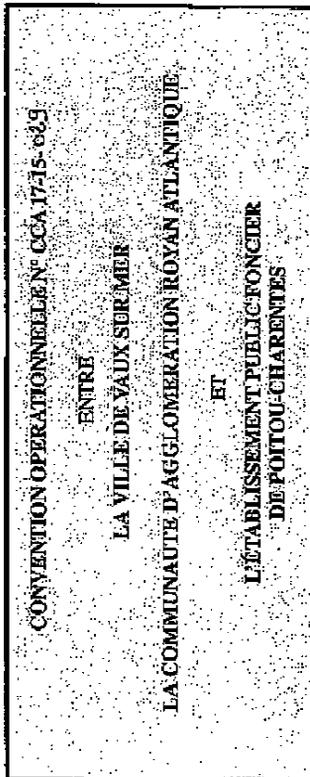
La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique
représentée par son Président

Jean-Pierre TALLIEU

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-15-0029 et avenant n°1

Avenant n°2 à la Convention Vaux-sur-Mer n°17-15-041



Entre

La Ville de VAUX SUR MER, dont le siège est situé, Hôtel de Ville - 1 place Maurice Garnier - 17 640 VAUX SUR MER représentée par son maire, Madame Danièle CARRERE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 21 juillet 2015.

Ci après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à - Irmenible le Comendable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représentée par Monsieur Philippe GIRARD, son directeur général, Monsieur Jean Pierre TALLEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil Communautaire du 07-10-2015

Ci-après dénommée « CARA » ;

d'une part,

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Irmenible le Comendable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GIRARD, son directeur général, nommé par arrêté préfectoral du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2013-61 en date du 16 juin 2015.

Ci-après dénommée « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de VAUX SUR MER 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 communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambiant et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. La volonté politique est d'engager une mobilisation foncière pour :

- pouvoir accueillir des familles en leur offrant la possibilité de louer ou acquérir des logements abordables
- permettre aux personnes âgées ou à mobilité réduite de louer des logements adaptés et abordables
- poursuivre le développement d'un Centre Bourg actif, avec des commerces/services de proximité, tant en créant des emplois,
- sauvegarder les zones humides et les zones écologiquement sensibles
- améliorer les liaisons douces et poursuivre la « coulée verte » vers la Rocade (RD25)

Il s'agit donc de renforcer l'attractivité de la commune de Vaux-sur-Mer dans les domaines de l'habitat, de l'économie et de l'écologie, tout en conservant le « Bien-Vivre » caractéristique de cette commune balnéaire.

L'EPF et la Commune vont engager dans le cadre de cette convention une démarche de repérage afin d'identifier, en renouvellement urbain, les fonciers potentiellement outables ou mobilisables pour participer aux objectifs de la commune et notamment au rattrapage de son retard en terme de logements sociaux.

La Commune de VAUX SUR MER

Commune titulaire de l'agglomération royanaise, Vaux Sur Mer compte 3 879 habitants en 2011. La commune connaît une croissance continue depuis la fin des années 60. Entre 1968 et 1990 le taux de croissance annuel de la population était supérieur à 2%. Ce taux a tendance à diminuer depuis même si la commune poursuit sa croissance.

Face à un solde naturel négatif, Vaux sur Mer voit sa population augmenter grâce à un solde migratoire largement positif. La Commune accueille une population venant à près de 65% de l'extérieur du département. Ces ménages sont essentiellement des pré-retraités ou retraités (50% ont entre 50 et 69 ans). Cette population nouvelle explique en partie le très faible nombre de personnes par ménages (1,90).

La hausse de la population s'est accompagnée, d'une hausse du nombre de logements sur la commune. D'une part le nombre de résidences principales a été multiplié par 3 en 43 ans et d'autre part le nombre de résidences secondaires a lui été multiplié par plus de 5 sur la même période. La commune dispose aujourd'hui d'un parc de logements comprenant 64,3% de résidences secondaires, 33,9% de résidences principales et 1,8% de logements vacants (165 en 2011).

Ab

La commune est aujourd'hui confrontée à une forte hausse des prix du foncier (19% entre 2006 et 2013) liée à la concurrence que se livrent les acquéreurs de résidences secondaires, les nouveaux arrivants et les résidents locaux sur un marché ne disposant que de peu de foncier.

Le marché sur la commune est essentiellement composé de grandes maisons (4,5 pièces en moyenne) avec jardin et occupées par leurs propriétaires. Si le marché du locatif représente 26% du parc total, le logement social ne représente que 4,94%. La commune soumise à l'article 55 de la loi SRU et devant atteindre 25% de son parc est aujourd'hui déficitaire.

Le principal enjeu pour la commune est donc d'essayer d'apporter plus de mixité en créant une offre de logements adaptés à la population locale. Néanmoins les coûts de l'immobilier et les faibles réserves foncières disponibles rendent cet objectif difficile à atteindre.

La commune sollicite donc l'EPFV afin de l'accompagner dans sa démarche de recherche de foncier disponible en vue de produire du logement accessible, mais aussi de maintenir une activité économique au sein de son tissu urbain et de préserver son environnement écologique.

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 partage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPFV, qui n'est pas un promoteur, 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'elle aura désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPFV, 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 poursuivis 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'étatement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bords reconquises 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 au 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'EPFV :

- 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'activités, d'équipements et de recherche ;

Convention opérationnelle EPFV - VAUX SUR MER - CCA PFI-S
Juin 2015

3

favorise l'implémentation du village 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'EPFV intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- confronte 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'EPFV pourra dériver par la mise à disposition de la collectivité de son plan foncier sans aide, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le territoire foncier pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, 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'EPFV 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'EPFV, par la présente convention, accompagnera la Ville afin d'arricher 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 énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier de remplacement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. CADRE GÉNÉRAL 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°214/021 signée le 04/10/14 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 23/04/14 et du conseil d'administration du 04/10/14.

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFV 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'entreprises 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 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'Habitat, de l'accession aidée 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 ;

Convention opérationnelle EPFV - VAUX SUR MER - CCA PFI-S
Juin 2015

4

- 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

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier muable.

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, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations en leur sein dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduite 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 déshébergement, droit de priorité, expropriation, ...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Reconvenance/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Revendu des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revendu 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. — PERIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention s'organise en deux temps. Dans un premier temps la détermination de périmètre de veille 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, dents creuses, friches commerciales, et logements vacants. Une fois ces fonciers identifiés et les projets affinis, un avenant à la présente convention pourra venir déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPF pourra venir en acquisition et réaliser des études de pré-faisabilité.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CARA s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Mars 2015

5

Sans objet

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

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondront aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « ensemble de la commune » (carte en annexe).

Au sein de ce périmètre l'EPF pourra réaliser une étude de gestion foncier en vue de repérer des fonciers potentiellement mutables. Une fois ces fonciers identifiés, ils seront présentés à la commune qui déterminera ses priorités d'intervention.

Un avenant à la présente pourra venir inscrire ces fonciers dans un périmètre de réalisation visant l'acquisition et le portage par l'EPF ainsi que la réalisation d'études préalables visant la production de logements abordables, de commerces de proximité, la sauvegarde de zones écologiquement sensibles et la poursuite de la culture verte.

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 intervenues 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

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Mars 2015

6

La présente convention ne détermine pas de périmètre de réalisation dans un premier temps. Cependant, à la suite de l'étude de classement foncier, les sites repérés et validés par la Commune seront intégrés au périmètre de réalisation.

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 000 000 €.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et doit racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais surs 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 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens exposés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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 session la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2. – Evolution de la convention

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

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ces principes de modification.

4.3. – Portage

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

Convention opérationnelle EPF – VAUX SUR MER n° CCA17-15 -
Juin 2015

7
EB

Un comité de pilotage regroupant l'EPFC 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 présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et la Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni au moins une fois par an 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.

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 subes données à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 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 l'issue de l'opération de l'évaluation sera versée au dispositif d'Observatoire et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5. – Transmission d'informations

La Collectivité et la CARA transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

Convention opérationnelle EPF – VAUX SUR MER n° CCA17-15 -
Juin 2015

8
PB

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'apporter vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle locale ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de logements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, 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/locataires) 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 tenant l'analyse sur la question foncière.

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

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

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

ARTICLE 6. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites multiples 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
- Biens creux, Creux d'îlot, parcelles densifiables, fonds 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.

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

9

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

ARTICLE 7. — LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites délimités 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 de tous types
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des événements opératoires susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

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

CHAPITRE 3. — L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. — L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, 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-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 font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques, un diagnostic archéologique imposant des fouilles archéologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conjointement de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précitera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Juin 2015

10

n 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 réaffectation ou réimplantation des occupants (sauf locataires ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquiescer ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention).

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

L'EPF engagera une acquisition des associés 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 instruant 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 informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Mh 3015

11

• 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 incendies 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, réceptions des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b. Mises en locations

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER n° CCA 17-15 -
Mh 3015

12

- 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 affranchissement 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 enverra les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

10.1.d. - 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 révélerait 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'ensemble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation contractée dans ce cadre.

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

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

10.2. - Assurances

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER - CCA 17-15 - Juin 2015

13

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 tout occupateur qu'elle affectera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi » à l'achèvement des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, 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 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 réparti 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 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.

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER - CCA 17-15 - Juin 2015

14

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 promoteurs ;
- 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 partage et à l'intervention de l'EPF,

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPF 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retrasmises.

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(i) 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'impulsion et de la cession des biens ;
 - les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
 - la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

Ab

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

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

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière payée, 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 13. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

13.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un opérateur de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions 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 concessionnaires.

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

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

EB

d) Le compte de gestion retence 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 peut pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition de 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 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.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découplant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centres bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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

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 libère entre les mains du titulaire 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 porteur de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée émise 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 rachat tel que défini à l'article 12.2.

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER - CCA 17-15
Juin 2015

17

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le titulaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRFUPR31 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'un 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 précisé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

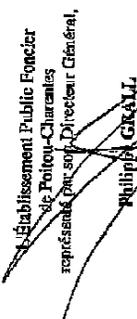
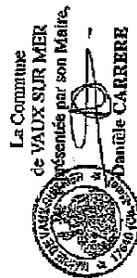
En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de restituer les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et en, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. - CONTENIEUX

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 VAUX SUR MER, le 14.06.2015 en 4 exemplaires originaux



La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique représentée par son Président

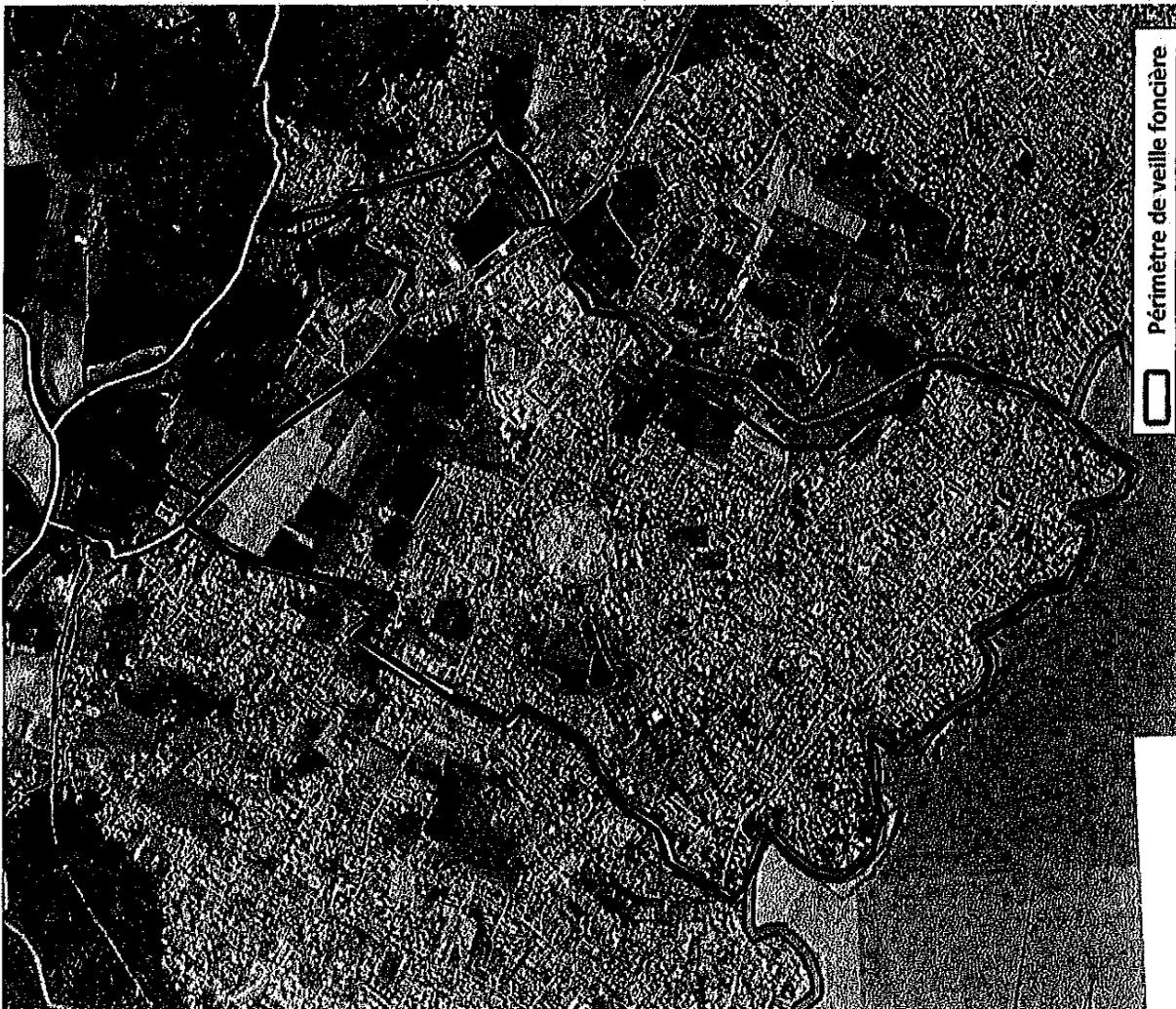
Philippe GRALL
Directeur Général

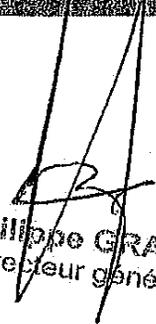
Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015570 en date du 16 juin 2015.

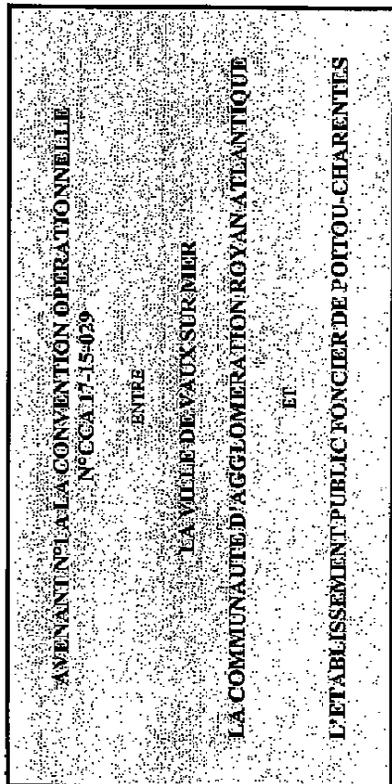
Annexe n°1 : Convention Coda
Annexe n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - VAUX SUR MER - CCA 17-15
Juin 2015

18




Philippe GRALL
Directeur général



Entre

La Commune de VAUX SUR MER, dont le siège est situé, Hôtel de Ville - 1 place Maurice Garnier - 17 640 VAUX SUR MER représentée par son maire, Madame Danièle CARRERE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 04/04/2017

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 TALLEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2017,

Ci-après dénommée « CARA » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est en 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRAL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017-16 en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Vaux sur Mer a fait l'objet d'un constat de carence en date du 11 juin 2015. Un second décret pris par la Préfecture de la Charente Maritime a permis la délégation du droit de présentation urbain à l'EPF. Ainsi, l'EPF reçoit de la Commune l'ensemble des DA et analyse les potentielles présomptions à réaliser pour favoriser la réalisation d'opérations de logements sociaux.

En 2016, l'EPF a ainsi réalisé deux présentations qui permettront de produire entre 8 et 12 logements à court terme. En parallèle de cette action l'EPF et la commune ont mis en place un partenariat visant à sécuriser les interventions des promoteurs afin qu'ils produisent le nombre nécessaire de logements locatifs sociaux au sein de leur programme.

Enfin, au cours de l'année 2016, l'EPF a réalisé une étude de gisements fonciers identifiant une soixantaine de sites potentiellement réalisables sur lesquels des interventions pourraient être envisagées.

La commune s'inscrit à cette présentation a sélectionné plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux ou de programmes mixtes.

Cet avenant vise donc à l'intégration de nouveaux fonciers d'interventions, sur lesquels l'EPF devra porter son attention et engager des négociations actives. Le droit de préemption sera exercé de manière systématique sur ces fonciers.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est rajouté à l'article 2 les parties suivantes :

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

Ce périmètre correspond aux 7 sites identifiés dans la carte ci annexe.

Il correspond aux projets suivants :

- Projet n°1 :

Site : 66 boulevard du Général de Gaulle, cadastré A n°2323 et 2325, d'une surface de 928 m².

Projet : Le site actuel, prenant la forme d'une dent creuse, est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. La constructibilité offerte par le PLU devra être utilisée à son maximum.

- Projet n°2 :

Site : 35 boulevard du Général de Gaulle, cadastré AP n°28, 29 et 200, d'une surface de 1469 m².

Projet : Le site actuel, prenant la forme d'une dent creuse, est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. Il est longé par une voie d'accès desservant le cœur de l'îlot, qui pourra servir d'accès à une maison en fond de parcelle.

• **Projet n°3 :**

Site : rue de Royan, cadastré AB n°444, d'une surface de 2750 m².

Projet : Le site actuel comporte un ancien bâtiment de vente de matériaux. Il est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. La recherche de la maximisation des capacités du PLU devra être recherchée pour cette opération qui pourra comporter une part importante de logements locatifs sociaux pouvant dépasser selon le volume, 50%.

• **Projet n°4 :**

Site : 92 avenue Malakoff, cadastré AC n°752, d'une surface de 2079 m².

Projet : Le site actuel comporte un bâtiment vacant de hauteur R+1. Il est localisé au sein d'une zone de logements pavillonnaires de plain-pied ou de hauteur R+1. Des projets favorisant la mixité intergénérationnelle en profitant de la proximité avec l'école (jardins) et avec l'hôpital (personnes âgées) seront recherchés. La partie du bâtiment côté avenue représente un potentiel intéressant pour une réhabilitation.

• **Projet 5 :**

Site : ZAC des Cornuists, cadastré AC n°690, d'une surface de 1564 m².

Projet : Ce foncier appartenant à un investisseur privé devant permettre la sortie d'une opération de 8 logements individuels en accession sociale. Après des difficultés de commercialisation de la première phase, le promoteur souhaite renouveler son foncier. La commune envisage cette opportunité foncière pour réaliser un programme de 8 logements locatifs sociaux.

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

• **Projet 6 :** ancienne maison de retraités

Site : 40 avenue de Combray, cadastré AN n°3, d'une surface de 3688 m².

Projet : Ce foncier est actuellement occupé par une maison de retraite vacante sur un foncier d'environ 3000m², le bâtiment en bon état d'une surface de 750m² peut accueillir une opération de logements sociaux en réhabilitation. Toutefois en fonction de l'équilibre de l'opération une opération de démolition-construction pourra être envisagée. Une attention particulière sera portée à ce foncier comme au précédent lors de la potentielle survenue d'une DIA.

• **Projet 7 :**

Site : lieu-dit « Terras de Chauchard », cadastré A n°2332, d'une surface de 19 519 m².

Projet : Sur ce foncier d'une surface d'environ 2ha, un programme mixte devra être réalisé. Compte tenu de la surface de ce foncier, la commune souhaite qu'il soit doté d'espaces verts et conviviaux et que les TAB du secteur libre aient une surface de 350/400 m². Une étude de faisabilité visant à déterminer le potentiel de production et le phasage d'une opération sera réalisée en 2017. Le volume de logements à produire ne pourra être inférieur à 50 logements et composer un nombre de logements permettant en partie le rattrapage du retard de production de la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il présentera de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de logements sociaux permettant le rattrapage du retard.

Fait à Poitiers, le 20/03/2017, en 4 exemplaires originaux

La commune de Vaux-sur-Mer
représentée par son Maire

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Danièle CARRERE

Philippe GRALLI

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique
représentée par son Président

Jean-Pierre TALLEU

Avs préalable favorable du Contrôleur Général, Économique et Financier, Monsieur, Hubert BLAISON
n°2017/035 du 1^{er} mars 2017.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-15-029

Commune de Vaux-sur-Mer (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre d'intervention de l'EPF**
-  **Périmètre de réalisation (31 884 m²)**
 -  **Périmètre de veille (400ha)**
 -  **Pas d'intervention de l'EPF - Zone N**

0 100 200 m

R

PG

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-038

B-2018-70 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat et la densification entre la Commune de Chancelade (24), la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 70

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat et la densification entre la Commune de Chancelade (24), la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux 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 d'action foncière pour le développement de l'habitat et la densification entre la Commune de Chancelade (24), la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOUF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat et la densification entre la Commune de Chancelade (24), la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat

-Objet : Densification de l'habitat pour l'installation d'une résidence pour seniors

Consciente, de la nécessité de continuer le développement de l'habitat en favorisant la densification, pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles la Commune de Chancelade souhaite reconvertir plusieurs fonciers au cœur de son centre.

La Commune compte également prendre en compte son déficit en logements sociaux et accroître la production de type de logement pour éviter un constat de carence.

Dès lors, la municipalité de Chancelade a identifié un site pour accueillir une résidence adaptée aux personnes âgées (LAPA) de 90 logements.

Le site, au bord de l'avenue des Reynats se compose d'un foncier déjà propriété de la commune et de deux autres accueillant des activités médicales et paramédicales devant déménager prochainement ou facilement relocalisable.

Cette emprise se trouve aussi à quelques centaines de mètres d'un nouveau pôle de santé très complet ou doit notamment se réinstaller la pharmacie présente sur le site. Les fonciers, en plein centre-ville sont à proximité de nombreux commerces et services, ainsi que très bien desservie par le Péribus.

La Commune de Chancelade sollicite l'intervention de l'EPF pour acquérir les deux propriétés encore privés. Ces deux emprises sont essentielles à la réalisation de l'opération puisqu'elle conditionne en grande partie l'accès de la propriété communale à la voie publique. Cela doit également permettre de réaliser un ensemble cohérent.

Ainsi le partenariat avec l'EPF doit permettre la réalisation de cet ambitieux projet de logement dans le centre de Chancelade.

-Montant : 700 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de logements : 60-70

-Périmètres :

Périmètre de veille : Il correspond au bourg de Chancelade

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différentes parcelles à acquérir pour étendre les propriétés déjà acquises par la Commune

Projet : Résidence avenue des Reynats

Site : Parcelles cadastrées AB 687 / 688 / 800 / 884/ 885 / 886 / 887 / 888 / 889 /890

Les fonciers, d'une superficie totale de 1 500m², sont situés au début de l'avenue des Reynats, l'axe principal et très passant du centre-bourg de Chancelade

Le site est occupé par deux bâtiments et un espace de stationnements. Il s'agit d'une pharmacie qui doit se déplacer à quelques centaines de mètres de cet emplacement dans un nouveau pôle santé, et d'un cabinet de kinésithérapeute. Ces deux bâtiments de constructions contemporaines, sont en très bon état mais ne dispose d'aucunes valeurs esthétiques ou patrimoniales.

Le caractère stratégique de ces deux propriétés est leur emplacement qui se situe au débouché d'une ancienne ferme et son terrain, propriété communale. L'accès existant de cette emprise à l'avenue des Reynats, ne permet une urbanisation sécurisée et cohérente de cette dent creuse.

Projet :

La Commune de Chancelade souhaite la réalisation d'une opération pouvant accueillir un projet de 90 logements (L.A.P.A.) sur les terrains qu'elle dispose avenue des Reynats. Cependant la réalisation de ce projet est conditionnée à l'acquisition de l'actuelle pharmacie et du cabinet de kinésithérapeute, qui obstruent l'accès au site. Compte tenu du déplacement très prochain de la pharmacie et de relocalisation potentielle du cabinet de kinésithérapeute ailleurs dans le centre de Chancelade, la municipalité souhaite l'intervention de l'EPF pour acquérir ces deux fonciers. L'EPF pourra également par la suite procéder aux travaux de démolitions de ces deux bâtiments afin de laisser un foncier prêt à bâtir pouvant accueillir le programme de logement.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT
ET LA DENSIFICATION DE L'HABITAT**

ENTRE

**LA COMMUNE DE CHANCELADE,
LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ET

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

Entre

La Commune de Chancelade, dont le siège est situé au 2 avenue des Reynats – 24650 CHANCELADE - représentée par son maire, **Monsieur Michel TESTUT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé – 1 boulevard Lakanal – 24000 PERIGUEUX, représentée par son Président, **Monsieur Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **le CAGP** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du 3 mai 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

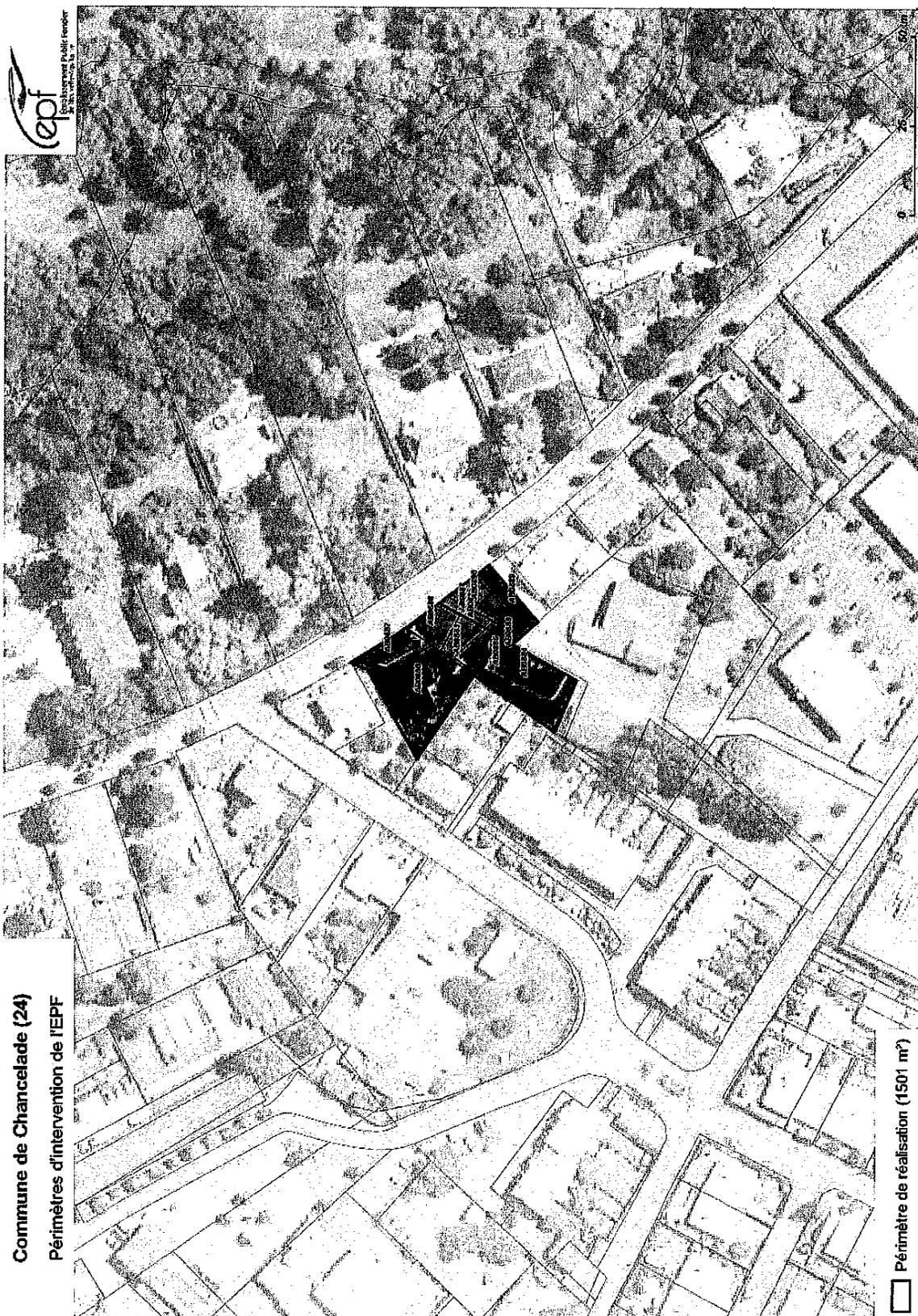


Commune de Chancelade (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille (67.65 ha)
 Périmètre de réalisation (1501 m²)

Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Chancelade

La commune de Chancelade, se situe à l'ouest de Périgueux dans sa première couronne, au cœur de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Avec près de 4 300 habitants en 2014, il s'agit de l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération. En effet, depuis 1945 où atteignait à peine les 1 300 habitants, mais surtout depuis les années 1970-1980, la population chanceladaise ne cesse de croître de manière très dynamique. Ce phénomène est en partie causé par les migrations de populations venantes de la ville-centre toute proche de Périgueux, mais aussi par l'attractivité économique de l'ouest de l'agglomération périgourdine qui attire de nouveaux habitants. Le territoire communal offre aussi de nombreuses zones où le développement de l'habitat est possible et demeure moins contraint par le PPRI ou les contraintes topographiques que d'autres communes voisines.

La commune de Chancelade offre également un cadre de vie préservée au cœur d'une agglomération de 100 000 habitants. En effet, connue au niveau national pour la découverte archéologique à la fin XIXème du squelette de l'Homme de Chancelade dans la grotte de Raymondien classée aux Monuments Historiques. La commune est aussi visitée pour sa remarquable abbaye romane Notre-Dame et ses carrières d'où est extraite la pierre de Chancelade très prisée dans la région.

Outre ce patrimoine culturel, la ville dispose aussi de nombreux atouts économiques. En effet, elle polarise avec Marsac-sur-l'Isle l'ouest de l'agglomération notamment grâce à la zone Péri-Ouest et au parc des expositions tous proches.

La Commune accueille aussi près de 200 entreprises et presque 1 000 emplois, dont plus de la moitié dans le secteur du commerce et des services.

Chancelade possède également un niveau de service élevé, avec la présence d'écoles, d'une médiathèque, de nombreux équipements sportifs, mais surtout un accès aux soins très complets, ce qui est un atout important dans un département vieillissant et en proie aux déserts médicaux. La Commune est aussi très bien intégrée dans le réseau du Péribus, et bénéficie de la proximité avec la gare de Périgueux et l'autoroute A89.

Enfin, une très grande partie du territoire chanceladais est composé d'espaces agricoles ou naturels boisés, ce qui permet le maintien d'une activité agricole périurbaine et d'une qualité de vie pour les habitants.

Le parc de logement de Chancelade est quant à lui récent puisque 80% des habitations sont postérieures à 1971. Aussi avec plus de 92% de maisons en 2014, ce dernier est composé très majoritairement d'un habitat de type pavillonnaire très consommateurs d'espaces.

La Commune de Chancelade tente ainsi depuis plusieurs années de densifier son habitat en urbanisant des dents creuses ou en permettant la construction de petits ensembles de logements collectifs ne dénaturant pas le tissu urbain existant.

Enfin avec seulement 10,8% de logements locatifs sociaux en 2017, Chancelade accuse un retard de 185 logements. Pour éviter un constat de carence, la Commune doit produire 61 logements sur la période 2017-2019 et un objectif de 71 logements entre 2020 et 2022.

La Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP), qui est constituée des communes de Périgueux, Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou, Chalagnac, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Creyssensac-et-Pissot, La Douze, Église-Neuve-de-Vergt, Escoire, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Marsac-sur-Isle, Mensignac, Sanilhac, Paunat, Razac-sur-Isle, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Maime-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Saint-Pierre-de-Chignac, Salon, Sarliac-sur-Isle, Savignac-les-Églises, Sorges-et-Ligueux-en-Périgord, Trélissac, Val de Louyre et Caudeau, Vergt et Veyrines-de-Vergt, a été créée en janvier 2014.

Le Grand Périgueux réalise et gère des projets d'intérêts collectifs dont les communes ne pourraient, individuellement, assumer la charge. Il dispose de compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de politique de la ville et d'accueil des gens du voyage. La CAGP peut également à titre de compétences optionnelles participer à la création, l'aménagement et l'entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire. Mais également mettre en œuvre des mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ainsi des actions sociales d'intérêt communautaire.

Avec son vaste territoire de 933 km², au cœur de la Dordogne, et sa population de 103 500 habitants en 2014, la CAGP ne rassemble pas moins du quart de la population départementale.

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, la préfecture mais aussi la ville la peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8200 habitants) ou Trélissac (6800 habitants). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre on retrouve des communes de plus en plus rurales, et plus ou moins enclavées. Près de la moitié des 43 communes qui composent la CAGP ne franchissent pas le cap du millier d'habitant. Il existe de très fortes disparités sur le territoire entre les zones urbaines et les espaces ruraux puisqu'il reste encore 27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains.

La population du Grand Périgueux, qui est en augmentation constante, a gagnée plus de 4000 habitants entre 2007 et 2012. Toutefois cette croissance ne profite pas à Périgueux qui a perdu près de 7500 habitants depuis 1968. Bien que cette hémorragie tend à se ralentir, se sont bien les communes rurales de la CAGP qui tirent la démographie vers le haut, en attirant grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, le Grand Périgueux, comme le reste du département est touché par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépasse les 27% sur l'ensemble du territoire, et est encore plus élevée sur Périgueux.

La CAGP rassemble plus de 46 000 emplois sur son territoire. Le secteur tertiaire est très largement dominant puisqu'on retrouve plus de 18 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...), et près de 16 600 emplois dans le commerce et les services.

L'industrie et la construction, avec presque 6000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, le territoire accueille des entreprises de références en matière d'agroalimentaire ou d'électronique, mais c'est aussi à Boulazac qu'une branche de l'Imprimerie Nationale, édite l'ensemble des timbres de l'Hexagone et de ceux de nombreux pays. La CAGP mise beaucoup sur le développement économique notamment à travers les nouvelles technologies.

Enfin, et de manière assez surprenante, pour un territoire encore composé de vastes espaces ruraux, l'agriculture ne représente plus que 281 emplois. Comme dans le reste du département, le nombre

d'exploitations agricole fond d'année en année. En effet, on assiste au Nord de la CAGP à une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vaste exploitations mais qui nécessite moins de main d'œuvre.

Le taux de chômage dans la CAGP est quant à lui de 12,6% ce qui est inférieur à la moyenne départementale. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. La géographie des emplois est très fortement polarisée autour de Périgueux et de sa couronne.

La CAGP profite grâce à son rôle et sa situation géographique centrale, de nombreuses infrastructures de transport. En effet, au Sud de Périgueux, on retrouve l'A89, reliant Bordeaux à Lyon qui constitue l'un des rares axes routiers rapides reliant l'Ouest et l'Est de la France. C'est autour de cette autoroute que se fixent la plupart des zones d'activités et le développement économique de l'agglomération. Le territoire est aussi traversé du Nord au Sud par la N21 (Limoges-Lourdes) sur son tronçon Bergerac-Limoges passant par Périgueux, mais également au Nord-Ouest par la D939 reliant Angoulême. Enfin la moitié Sud de la CAGP est aussi structurée par les routes départementales D47 et D710 qui rejoignent le Périgord Noir et notamment Sarlat.

Le Grand Périgueux contrairement au reste du département, est assez bien desservi par le réseau ferré, avec pas moins de 8 gares, dont celle de Périgueux qui est le départ de 4 lignes TER la reliant à Bordeaux, Limoges, Brive et Agen.

La CAGP est aussi gestionnaire de l'aéroport de Périgueux-Bassillac, dont le développement des lignes et l'augmentation du nombre de passagers, est un élément clef de son projet de développement économique. Elle veut notamment augmenter la fréquence des vols vers la capitale, qui reste assez éloignée par le train ou le réseau routier.

Le parc de logement du Grand Périgueux dépassait les 54 600 logements en 2011, soit une construction moyenne de 633 logements par an, depuis 1999. Les résidences principales représentent 87% des logements. Le nombre d'habitations vacantes approche les 4800 soit presque 9% de l'ensemble du parc.

En revanche, si 68% de ce dernier est composé de maisons, le nombre d'appartements atteint les 69% pour Périgueux et les communes soumises à la loi SRU.

Le parc de logement de la CAGP, reste cependant beaucoup moins ancien que celui du reste de la Dordogne. En effet, moins de 30% des habitations sont antérieures à 1949 (sauf à Périgueux où il atteint les 45% et dans les communes les plus rurales où il reste important). Cette ancienneté du parc entraîne la persistance de 5% de logements potentiellement indignes, dont presque la moitié sur Périgueux.

Enfin il faut noter que presque 60% des ménages de la CAGP sont propriétaires de leurs logements, ce qui est surtout le cas dans les zones les plus rurales de l'agglomération.

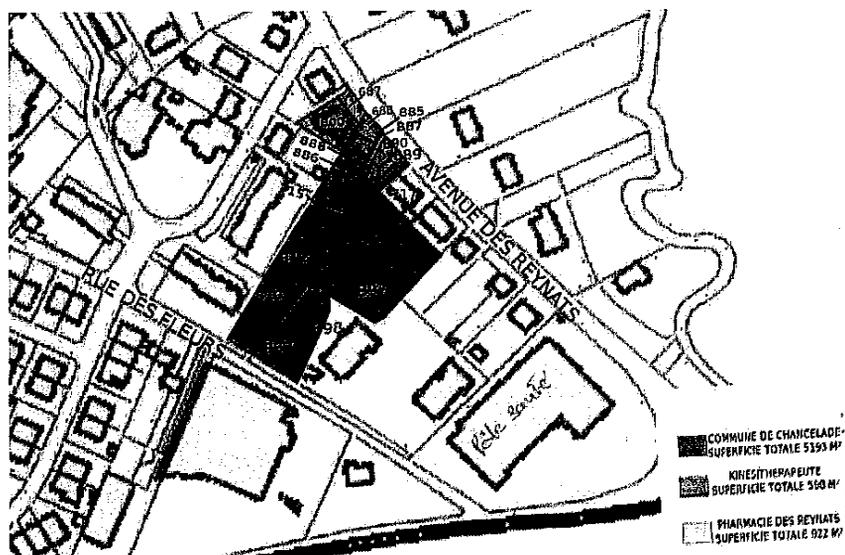
Le Projet de la Commune :

Consciente, de la nécessité de continuer le développement de l'habitat en favorisant la densification, pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles la Commune de Chancelade souhaite reconverter plusieurs fonciers au cœur de son centre.

La Commune compte également prendre en compte son déficit en logements sociaux et accroître la production de type de logement pour éviter un constat de carence.

Dès lors, la municipalité de Chancelade a identifié un site pour accueillir une résidence adaptée aux personnes âgées (LAPA) de 90 logements.

Le site, au bord de l'avenue des Reynats se compose d'un foncier déjà propriété de la commune et de deux autres accueillant des activités médicales et paramédicales devant déménager prochainement ou facilement relocalisable.



Carte de l'emprise totale du projet et des propriétaires

Cette emprise se trouve aussi à quelques centaines de mètres d'un nouveau pôle de santé très complet ou doit notamment se réinstaller la pharmacie présente sur le site. Les fonciers, en plein centre-ville sont à proximité de nombreux commerces et services, ainsi que très bien desservie par le Péribus.

La Commune de Chancelade sollicite l'intervention de l'EPF pour acquérir les deux propriétés encore privés. Ces deux emprises sont essentielles à la réalisation de l'opération puisqu'elle conditionne en grande partie l'accès de la propriété communale à la voie publique. Cela doit également permettre de réaliser un ensemble cohérent.

Ainsi le partenariat avec l'EPF doit permettre la réalisation de cet ambitieux projet de logement dans le centre de Chancelade.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-18 signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération et de la commune, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAGP il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CAGP et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.
- Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (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 à la partie la plus agglomérée de Chancelade, proche des commerces et des services.(en vert sur la carte).

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir. Des études peuvent également être réalisées sur ce périmètre.

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

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

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPF au cas par cas selon les opportunités sur ce périmètre.

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

Projet : Résidence avenue des Reynats

Site : Parcelles cadastrées AB 687 / 688 / 800 / 884/ 885 / 886 / 887 / 888 / 889 /890

Les fonciers, d'une superficie totale de 1 500m², sont situés au début de l'avenue des Reynats, l'axe principal et très passant du centre-bourg de Chancelade

Le site est occupé par deux bâtiments et un espace de stationnements. Il s'agit d'une pharmacie qui doit se déplacer à quelques centaines de mètres de cet emplacement dans un nouveau pôle santé, et d'un cabinet de kinésithérapeute. Ces deux bâtiments de constructions contemporaines, sont en très bon état mais ne dispose d'aucunes valeurs esthétiques ou patrimoniales.

Le caractère stratégique de ces deux propriétés est leur emplacement qui se situe au débouché d'une ancienne ferme et son terrain, propriété communale. L'accès existant de cette emprise à l'avenue des Reynats, ne permet une urbanisation sécurisée et cohérente de cette dent creuse.

Projet :

La Commune de Chancelade souhaite la réalisation d'une opération pouvant accueillir un projet de 90 logements (L.A.P.A.) sur les terrains qu'elle dispose avenue des Reynats. Cependant la réalisation de ce projet est conditionnée à l'acquisition de l'actuelle pharmacie et du cabinet de kinésithérapeute, qui obstruent l'accès au site. Compte tenu du déplacement très prochain de la pharmacie et de relocalisation potentielle du cabinet de kinésithérapeute ailleurs dans le centre de Chancelade, la municipalité souhaite l'intervention de l'EPF pour acquérir ces deux fonciers. L'EPF pourra également par la suite procéder aux travaux de démolitions de ces deux bâtiments afin de laisser un foncier prêt à bâtir pouvant accueillir le programme de logement.

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

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

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

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

La garantie de rachat est supportée par chacune des collectivités en fonction de leurs compétences et des fonciers les concernant.

Chaque foncier acquis par l'EPF se fera avec l'accord de la collectivité concernée et cette dernière supportera la garantie de rachat de ces fonciers.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Chancelade
représentée par son Maire,

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

Michel TESTUT

Philippe GRALL

Le Grand Périgueux
Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,

Jacques AUZOU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

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 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'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 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
Ef
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-039

B-2018-71 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement et la densification de l'habitat entre
la Commune du Fleix (24), la Communauté
d'Agglomération Bergeracoise et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 71

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune du Fleix (24), la Communauté d'Agglomération Bergeracoise 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 d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune du Fleix (24), la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune du Fleix (24), la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat

-Objet : Développement de l'habitat sur une dent creuse

La Commune du Fleix a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de densification et de développement de l'habitat dans son centre-bourg.

En effet depuis les années 1970, l'habitat s'est profondément dispersé sur le territoire communal, en s'alignant le long des différents axes routiers qui mènent au bourg du Fleix. Ce phénomène d'étalement urbain pose des problèmes de réseaux, mais surtout de consommation des espaces naturels et agricoles.

De plus cette urbanisation entraîne la création de vastes dents creuses entre les axes routiers.

Consciente de ce phénomène la Commune a sélectionné une dent creuse de plus d'un hectare et demi à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et services. L'acquisition de ces terrains par l'EPF doit permettre la réalisation à terme d'une opération d'une dizaine de logements.

Ce nouvel apport de population, doit aussi permettre la consolidation du tissu de commercial la commune mais aussi de son niveau de service déjà important (santé, écoles).

Le projet doit aussi permettre le traitement d'une habitation vacante depuis de nombreuses années, dont la démolition pourrait permettre un accès sécurisé à la nouvelle zone d'habitation.

L'EPF accompagnera la Commune du Fleix dans la réalisation de ce projet en réalisant les négociations et les acquisitions des différents fonciers situés dans le périmètre de réalisation. Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF pourra mener les travaux de démolitions à entreprendre de manière à laisser un foncier prêt à aménager, pour la réalisation du projet.

-Montant : 600 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : 20

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à l'ensemble du bourg du Fleix

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différentes parcelles à acquérir, dont la maison à démolir

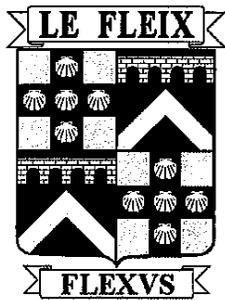
- **Projet : Lieu-dit Fuméréta**

Site : Parcelles cadastrées AD 100 / 263 / 279 / 340 / 426 / 461 / 463 / 465 / 482 / 484 / 501 / 503 / 513
Le site est une dent-creuse d'un hectare et demi entourée d'habitations, dont un lotissement récemment construit à l'est. Il est situé à proximité immédiate du bourg et de ses premiers commerces (notamment la pharmacie et la boulangerie).

Même si les fonciers permettent plusieurs accès à la voirie existante, (rue du Grenouillet et Lotissement du Fuméréta) l'ajout d'une maison vacante et dégradée dans le périmètre de réalisation est justifié, pour la sécurisation et la mise en valeur du site. En effet sa démolition doit permettre un accès direct à la D32, l'axe principal qui travers d'est en ouest le bourg du Fleix.

Projet : La Commune du Fleix comme il a été expliqué dans le préambule souhaite continuer le développement de son habitat en densifiant son tissu urbain, pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Grâce à l'acquisition de cette dent creuse par l'EPF, la Commune va pouvoir accueillir une dizaine de logements supplémentaires, essentiels pour le maintien de sa riche offre de commerces et de services.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION
DE L'HABITAT
ENTRE
LA COMMUNE DU FLEIX (24),
LA
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune du Fleix, dont la mairie est au 1 place Raymond Chandou 24130, Le Fleix représentée par son maire, **Monsieur Lionel FILET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

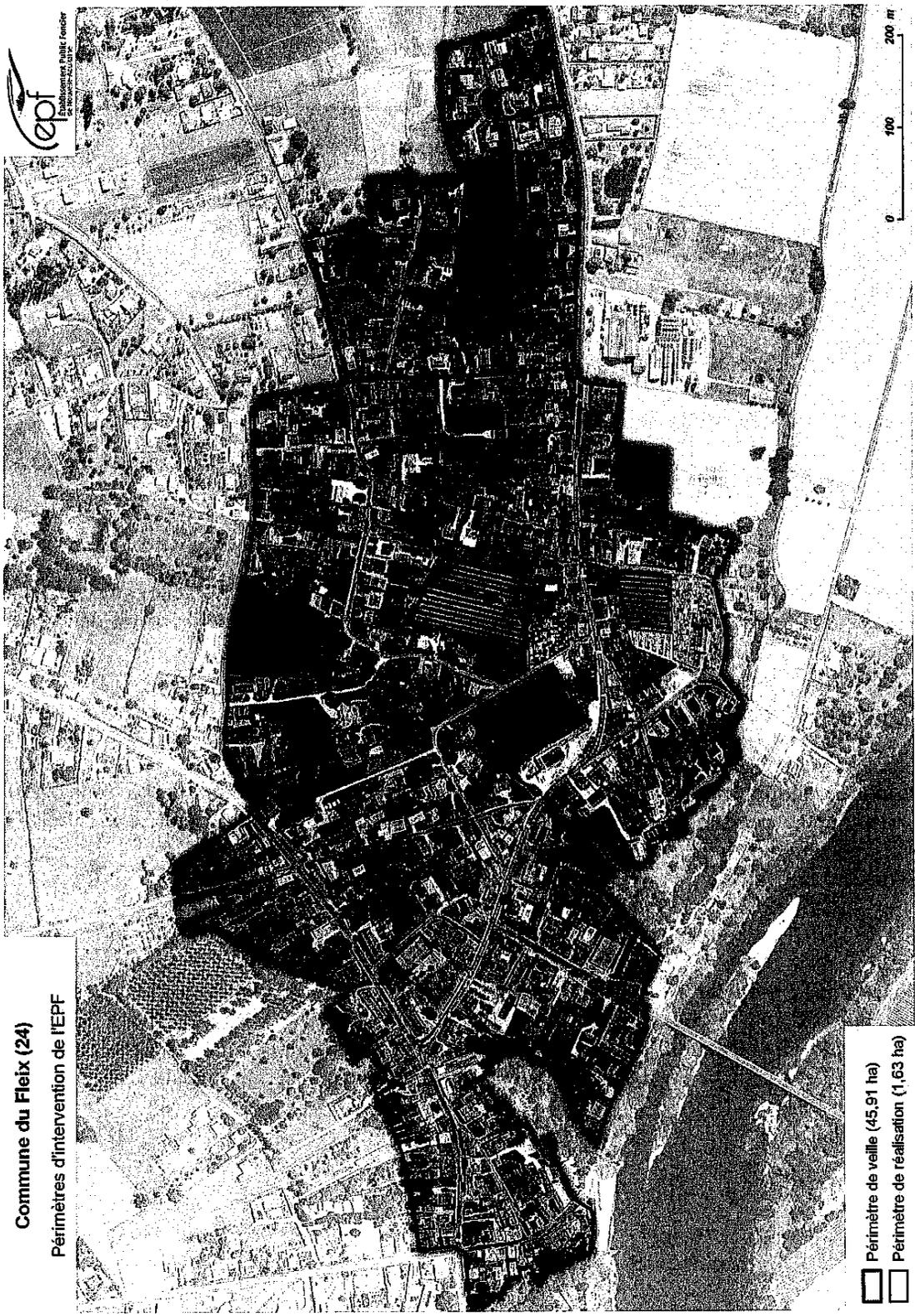
D'une part,

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise dont le siège est situé Domaine de La Tour, 24107 BERGERAC représentée par son Président, **Monsieur Frédéric DELMARES**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la CAB** » ;

Et,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° en date du 3 mai 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

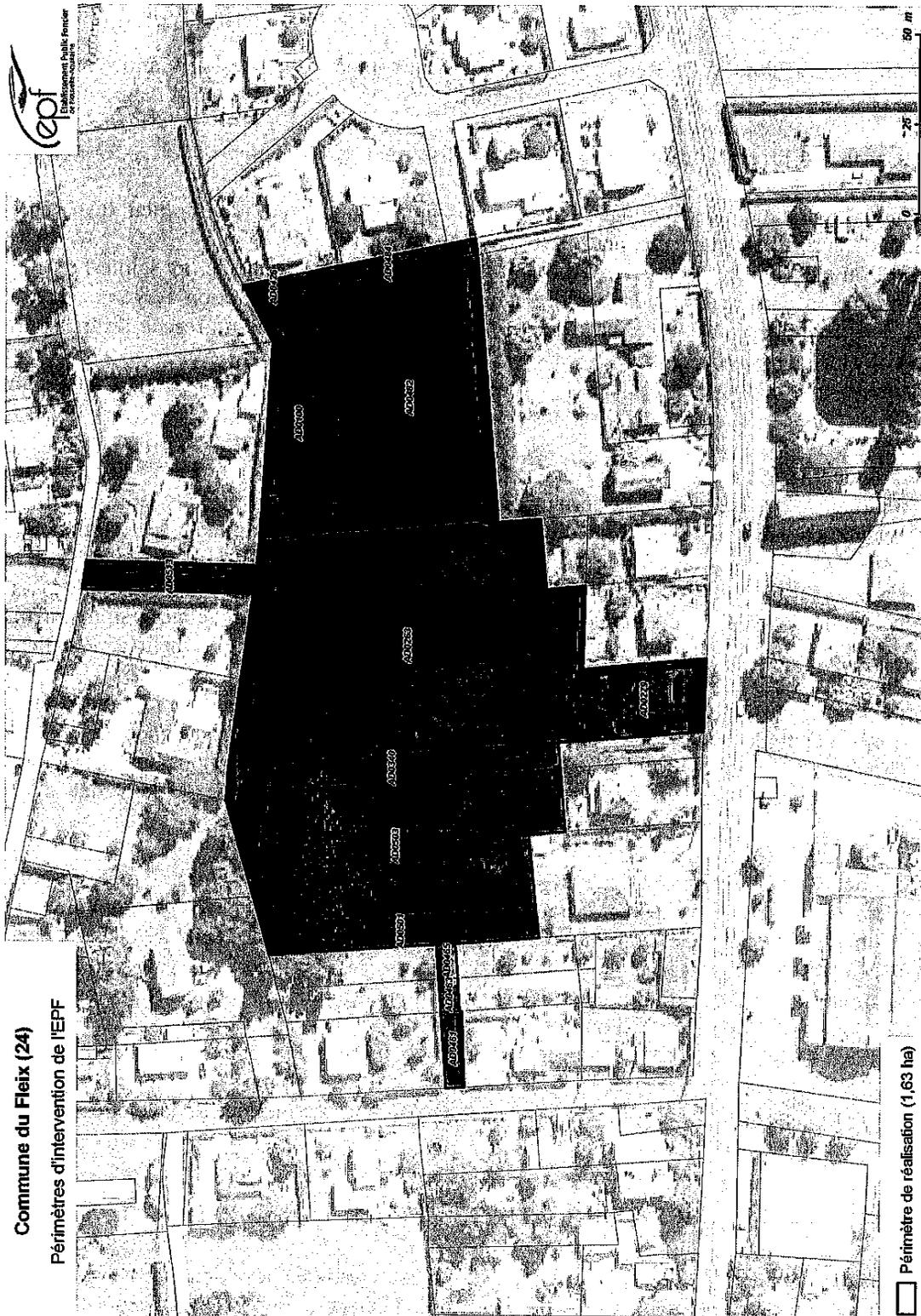


Commune du Fleix (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètre de veille (45,91 ha)
- Périmètre de réalisation (1,63 ha)

Identification des périmètres d'intervention



Commune du Fleix (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (1,63 ha)

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune du Fleix

La Commune du Fleix est située à l'extrémité sud-ouest du département de la Dordogne entre Bergerac et Sainte-Foy-La-Grande en Gironde. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise depuis sa création en 2013, mais elle est rattaché au canton du Pays de la Force dont le bureau centralisateur est Prigonrieux, et dépend de l'arrondissement de Bergerac.

En 2015, la population municipale atteignait les 1 513 habitants. Après un repli au milieu du XXème siècle la démographie fleixoise augmente progressivement depuis les années 1970.

Ce phénomène trouve l'une de ses sources avec le désengorgement de la bastide de Sainte-Foy-La-Grande toute proche, et dans une moindre mesure celui du cœur de l'agglomération bergeracoise. La qualité de vie, le prix modéré du foncier et la proximité de la commune avec un réseau de transport (gares de Ste-Foy et Bergerac, aéroport...).

Pourtant la population du Fleix, tend peu à peu à vieillir, et la part de la population retraitée atteignant presque les 35% en 2015.

Même si la commune ne fait pas partie des grands circuits touristiques du Périgord, elle dispose d'un patrimoine important avec son temple protestant inscrit en Monuments Historiques, édifié dans le château où fut signé en 1580 la célèbre Paix du Fleix qui mit un terme à la guerre de Religion, ses maisons médiévales et ses berges de Dordogne.

Ancien port très actif sur la Dordogne, Le Fleix garde ce passé marchand, une quinzaine de commerces et de nombreuses entreprises, qui rassemblent plus de 200 emplois. La commune a aussi su maintenir deux écoles (public et privé) et un important tissu de professionnels de la santé (généralistes, spécialistes, pharmacie).

Avec sa situation à la croisée du Périgord Pourpre et du vignoble bordelais, la viticulture occupe toujours une place importante dans l'économie communale avec notamment la présence de la Cave Coopérative de Bergerac-Le Fleix, qui vinifie des vins de l'ensemble des appellations du Bergeracois. Le maraîchage et l'arboriculture sont aussi très présents comme dans le reste de la vallée de la Dordogne.

Le parc de logements du Fleix est principalement réparti en deux catégories. La première correspond aux bâtis anciens concentrés dans le centre-bourg et les principaux hameaux de la commune. Ces constructions dont les plus anciennes sont d'époques médiévales, sont dans des états très hétérogènes. La seconde catégorie s'est développée le long des axes routiers et en périphérie du bourg de manière plus ou moins structurée. Il s'agit d'un habitat de type pavillonnaire qui a proliféré depuis les années 1960 et a profondément mité le territoire communal.

Le taux de logement vacants est en baisse et avec moins de 8% du parc de logements de l'ensemble de la commune en 2014.

Dès lors l'un des principaux enjeux de la Commune est de parvenir à continuer le développement de l'habitat, en renforçant la densification.

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB), qui est constituée des communes de Bergerac, Bosset, Bouniagues, Colombier, Cours-de-Pile, Creysse, Cunèges, Fraise, Gageac-et-Rouillac, Gardonne, Ginestet, La Force, Lamonzie-Saint-Martin, Lamonzie-Montastruc, Le Fleix, Lembras, Lunas, Mescoules, Monbazillac, Monestier, Monfaucon, Mouleydier, Pomport, Prigonrieux, Queyssac, Razac-de-Saussignac, Ribagnac, Rouffignac-de-Sigoules, Saint-Georges-de-Blancaneix, Saint-

Germain-et-Mons, Saint-Géry, Saint-Laurent-des-Vignes, Saint-Nexans, Saint-Pierre-d'Eyraud, Saint-Sauveur-de-Bergerac, Saussignac, Sigoulès, Thénac a été créée le 1er janvier 2017 par la fusion de l'ancienne Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté de Communes des Coteaux de Sigoulès.

La CAB s'est donné comme objectif le développement d'un territoire solidaire conjuguant identité culturelle, développement économique durable et attractivité. La construction de l'agglomération tend à créer un espace de solidarité et de proximité capable de rassembler des espaces ruraux et urbains autour d'un projet commun de territoire.

Pour cela la CAB met en œuvre de nombreuses compétences transférées par les communes comme le développement économique, l'aménagement urbain, la politique de la ville mais également la promotion du patrimoine et du tourisme.

Avec un territoire de 579 km², abritant plus de 62 000 habitants répartis sur 38 communes, soit près de 15% de la population départementale, la CAB se positionne comme le second pôle démographique et économique de la Dordogne.

La CAB est polarisé par la ville-centre de Bergerac, une sous-préfecture mais aussi la deuxième ville la plus peuplée du département avec plus de 28 000 habitants en 2015. Le reste de l'agglomération est majoritairement composé de communes rurales puisque seulement onze d'entre elles dépassent le millier d'habitants.

La démographie de la CAB, qui a gagné plus de 5000 habitants entre 1999 et 2014 reste dynamique. Toutefois cette croissance ne profite pas à Bergerac, dont la population reste stable, et concerne surtout des communes limitrophes comme Prigonrieux ou Lamonzie-Saint-Martin qui attirent grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, la CAB, comme le reste du département est touchée par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépassait les 34% en 2014 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

La CAB rassemble plus de 23 000 emplois sur son territoire. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. Le secteur tertiaire y est très largement dominant puisqu'on retrouve près de 9000 emplois dans le commerce et les services, et plus de 8 000 emplois dans le secteur public (Hôpital, enseignements, etc...). L'industrie et la construction, avec pas moins de 4000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, si le territoire de la CAB accueille depuis longtemps des entreprises de référence en matière d'agroalimentaire il est aussi un pôle de l'industrie chimique régionale.

Enfin, l'agriculture occupe une position historiquement importante dans le bergeracois et emploie encore près de 6% de la population. Cette implantation se manifeste par une grande diversité des cultures avec le maraîchage et l'arboriculture dans la vallée de la Dordogne, mais également l'horticulture ou les filières viande et gras (avec notamment la présence du plus gros abattoir de canards de Dordogne). Mais c'est la viticulture avec ses 13 000 hectares répartis sur treize appellations (bergerac, monbazillac ou pécharmant) qui reste la filière la plus représentative sous l'impulsion notamment de l'Interprofession des Vins de Bergerac et de Duras (IVBD).

L'activité viticole historique du bergeracois est aussi l'un des éléments phares de la promotion touristique du territoire. La CAB abrite plus de 1200 emplois directs dans le tourisme, et permet le maintien de la Dordogne comme première destination touristique rurale de France.

Traversée par la Dordogne d'Est en Ouest, la CAB est aussi un pôle régional de transport structurant. En effet au Nord de l'agglomération près de Saint-Géry passe l'A89 qui permet de relier Bordeaux au Bergeracois en 1h30. La CAB est aussi située à moins d'une heure de Périgueux grâce à la N21 (Limoges-Lourdes) qui traverse son territoire du Nord au Sud.

La CAB est desservie par la ligne TER Bordeaux-Sarlat, avec la gare de Bergerac et les haltes ferroviaires de Gardonne et Lamonzie-Saint-Martin.

Enfin l'agglomération dispose en son cœur de l'aéroport international de Bergerac-Dordogne-Périgord (spécialisé dans les lignes low-cost) effectuant des liaisons quotidiennes avec les Iles Britanniques, la Belgique et les Pays-Bas. Sa fréquentation est passée de 16 000 passagers par an en 2002 à 315 410 passagers en 2017. Avec plus de 150 millions d'euros de retombées économiques sur le territoire bergeracois, l'aéroport est un pôle capital pour le développement économique et touristique de l'agglomération mais également pour l'ensemble du Sud de la Dordogne.

Le parc de logements de la CAB dépassait les 30 700 logements en 2014 avec plus de 85% de résidences principales. Mais le nombre d'habitations vacantes approche les 3200 soit plus 10% de l'ensemble du parc.

Ce parc présente une part de logements anciens assez importante puisqu'environ un quart a été édifié avant 1945. La majeure partie de ce parc ancien se trouve sur la commune de Bergerac. Les communes de Bergerac et Prigonrieux sont soumises aux obligations de la loi SRU et de son article 55. Elles doivent donc compter 20 % de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble de leurs résidences. (25 % si l'on se réfère à la Loi Egalité Citoyenneté). Bergerac est actuellement à 18 % et Prigonrieux à 8,6 %.

Enfin il faut noter que plus de 63% des ménages de la CAB sont propriétaires de leurs logements.

Le Projet de la Commune :

La Commune du Fleix a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de densification et de développement de l'habitat dans son centre-bourg.

En effet depuis les années 1970, l'habitat s'est profondément dispersé sur le territoire communal, en s'alignant le long des différents axes routiers qui mènent au bourg du Fleix. Ce phénomène d'étalement urbain pose des problèmes de réseaux, mais surtout de consommation des espaces naturels et agricoles.

De plus cette urbanisation entraîne la création de vastes dents creuses entre les axes routiers.

Consciente de ce phénomène la Commune a sélectionné une dent creuse de plus d'un hectare et demi à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et services. L'acquisition de ces terrains par l'EPF doit permettre la réalisation à terme d'une opération d'une dizaine de logements.

Ce nouvel apport de population, doit aussi permettre la consolidation du tissu de commercial de la commune mais aussi de son niveau de service déjà important (santé, écoles).

Le projet doit aussi permettre le traitement d'une habitation vacante depuis de nombreuses années, dont la démolition pourrait permettre un accès sécurisé à la nouvelle zone d'habitation.

L'EPF accompagnera la Commune du Fleix dans la réalisation de ce projet en réalisant les négociations et les acquisitions des différents fonciers situés dans le périmètre de réalisation. Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF pourra mener les travaux de démolitions à entreprendre de manière à laisser un foncier prêt à aménager, pour la réalisation du projet.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre

du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Commune du Fleix et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune du Fleix 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 commune du Fleix 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 à l'ensemble du centre-bourg du Fleix (en vert sur la carte).

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Lieu-dit Fuméréta**

Site : Parcelles cadastrées AD 100 / 263 / 279 / 340 / 426 / 461 / 463 / 465 / 482 / 484 / 501 / 503 / 513

Le site est une dent-creuse d'un hectare et demi entourée d'habitations, dont un lotissement récemment construit à l'est. Il est situé à proximité immédiate du bourg et de ses premiers commerces (notamment la pharmacie et la boulangerie).

Même si les fonciers permettent plusieurs accès à la voirie existante, (rue du Grenouillet et Lotissement du Fuméréta) l'ajout d'une maison vacante et dégradée dans le périmètre de réalisation est justifié, pour la sécurisation et la mise en valeur du site. En effet sa démolition doit permettre un accès direct à la D32, l'axe principal qui travers d'est en ouest le bourg du Fleix.

Projet : La Commune du Fleix comme il a été expliqué dans le préambule souhaite continuer le développement de son habitat en densifiant son tissu urbain, pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Grâce à l'acquisition de cette dent creuse par l'EPF, la Commune va pouvoir accueillir une dizaine de logements supplémentaires, essentiels pour le maintien de sa riche offre de commerces et de services.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune du Fleix
représentée par son maire,

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

Lionel FILET

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise
représentée par son Président

Frédéric DELMARES

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

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 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'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 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

R75-2018-05-07-040

B-2018-72 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de la Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- **72**

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de la Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de la Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (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 07 MAI 2018

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

Le Préfet,

Michel STOUIMBOFF

Commune de la Teste-de-Buch
Commune de la Teste-de-Buch

Commune de la Teste-de-Buch

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de la Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : Production de logements

La Commune de La-Teste-de-Buch est située au Sud-Ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon. Sa proximité de Bordeaux (à 55 km) et d'un site touristique en fait aujourd'hui une Commune très attractive. Elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d'Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux.

La Commune est composée de trois pôles urbains d'inégale importance :

- La Teste, le pôle le plus important véritable cœur de la commune, oriente sur le Bassin, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, le port et les principaux équipements sportifs et culturels,
- Le Pyla, située à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2.100 habitants,
- Cazaux, située à 12 km du centre-ville, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 2.700 habitants.

D'une commune de moins de 10 000 habitants après la seconde guerre mondiale, la Teste-de-Buch atteint 15 000 habitants à la fin des années 60 et dépasse 20 000 habitants en 1990. La capitale historique et économique du Bassin d'Arcachon, est aussi la plus peuplée avec 26 110 habitants en 2015. Si la croissance démographique tend à diminuer, de 1,85%/an entre 75 et 1982 à 0,87%/an entre 99 et 2007, les quartiers de Cazaux et des Miquelots sont ceux qui se sont plus développés sur ces périodes. Le centre le plus ancien a connu une tendance à la baisse avant de croître à nouveau durant la dernière décennie grâce aux différentes opérations venues densifier le tissu urbain.

La très forte croissance communale s'est malheureusement faite durant ces dernières années au détriment des jeunes ménages confirmant une tendance au vieillissement de la population débutée en 1982 et marquée par une surreprésentation des plus de 75 ans.

Hausse de population et diminution de la taille des ménages ont entraîné un fort besoin en logements, le parc de résidences principales a été multiplié par 3 depuis le début des années 70 alors que la population n'a « que » doublé durant la même période. La production de logements, très orientée sur la maison individuelle de grandes tailles (4 et 5 pièces) dans les années 70 et 80 a très largement évolué vers la production de maisons de trois pièces mais aussi d'appartements (de 18% à 23,5 % du parc entre 2009 et 2014).

Le locatif se développe pleinement pour faciliter l'accès au logement d'une population qui se diversifie (de 30 à 38 % du parc entre 2009 et 2014).

La Teste-de-Buch et l'EPF souhaite au travers de cette convention mettre en place un ensemble d'outils fonciers et réglementaires visant à favoriser :

- La production de logements accessibles
- La production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU
- La limitation de la spéculation foncière et la limitation des prix

-Montant : 8 000 000€

-Durée : 6 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 350

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte.

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

- **Projet 1 : Secteur du Baou**

Site : Le site actuellement marque l'entrée de la Commune par l'Ouest via la RD 1250. Actuellement occupé par l'échangeur d'accès à la commune, ce secteur est visé par un projet de densification et d'apaisement de la circulation.

Projet : Une fois les travaux de voiries et réseaux réalisés, un vaste espace sera libéré et permettra la réalisation d'un projet d'environ 180 logements dont 90 sociaux. Le projet sera intégré au PLU révisé et accompagné d'une OAP (cf plan ci-après).

Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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

- **Projet 2 : Secteur Secary**

Site : Ce tènement foncier correspond à une vaste propriété située au sud de la RN 250. Dent creuse d'urbanisation au sein d'un secteur déjà densifié, le foncier est ciblé par la Collectivité pour la réalisation d'une opération.

Projet : Le projet qui sera intégré au PLU révisé de la Commune et ciblé par une OAP (cf ci-après), comprendra 125 logements dont 63 sociaux.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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

- **Projet 3 : Secteur Gare**

Site : Ce tènement foncier correspond à une vaste propriété située au sud de la RN 250. Dent creuse d'urbanisation au sein d'un secteur déjà densifié, le foncier est ciblé par la Collectivité pour la réalisation d'une opération.

Projet : Lancée dans un projet de création d'un pôle multimodal autour de la gare de La Teste, la Commune souhaite faire de ce secteur un réel lieu de vie. En ce sens, l'OAP qui sera inscrite au PLU révisé, cible la création en plus du pôle multimodal d'un espace public et d'un programme de 40 logements dont 14 sociaux.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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

- **Projet 4 : Façade Maritime**

La façade maritime autour du « port central » et des « près salés ouest » est un des enjeux majeurs de la Collectivité à moyen et long terme. Ouverture ouest sur le Bassin d'Arcachon, une bande d'urbanisation pourrait être engagée dans ce secteur. Entre enjeux écologiques, risques d'érosion ou d'inondation, et pression foncière, ce secteur sensible devra s'il est ouvert un jour à l'urbanisation, être maîtrisé pour analyser les impacts et favoriser une urbanisation respectueuse des équilibres environnementaux, sociaux et économiques.

L'EPF accompagnera la Collectivité pour affiner le projet d'urbanisation de cette façade possédant un bâti très hétérogène et protégé par des digues.

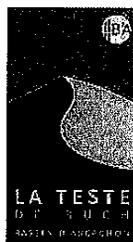
Une étude analysant à la fois la structure urbaine, son fonctionnement, l'état du bâti et proposant de grandes orientations pourront être réalisées. Ce plan guide de valorisation des fonciers pourra être réalisé dans le cadre de la présente convention et devra inclure un bilan financier ainsi qu'une stratégie opérationnelle de sortie de l'opération afin que la Collectivité puisse choisir une méthodologie adaptée.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune La Teste de Buch, dont le siège est situé –1 Esplanade Edmond Doré B.P. 50105 33164 La Teste de Buch Cedex - représentée par son maire, **Monsieur Jean Jacques EROLES**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au adresse représentée par, sa Présidente, **Madame Marie Hélène des ESGAULX**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,
Ci-après dénommée « **la COBAS** » ;

et

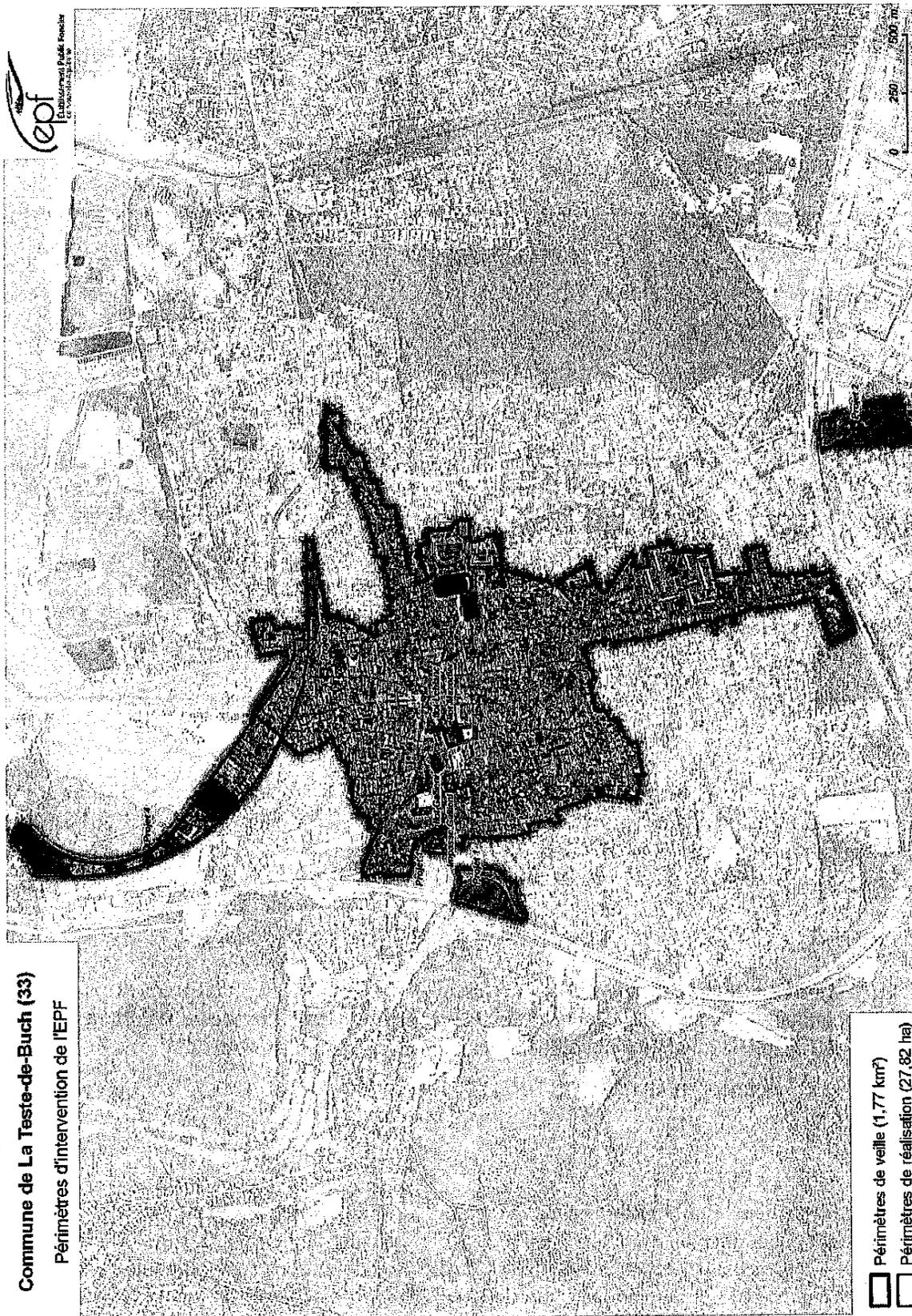
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 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 La Teste-de-Buch (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Teste-de-Buch (33)

Projet 1

Périmètres d'intervention de l'EPF

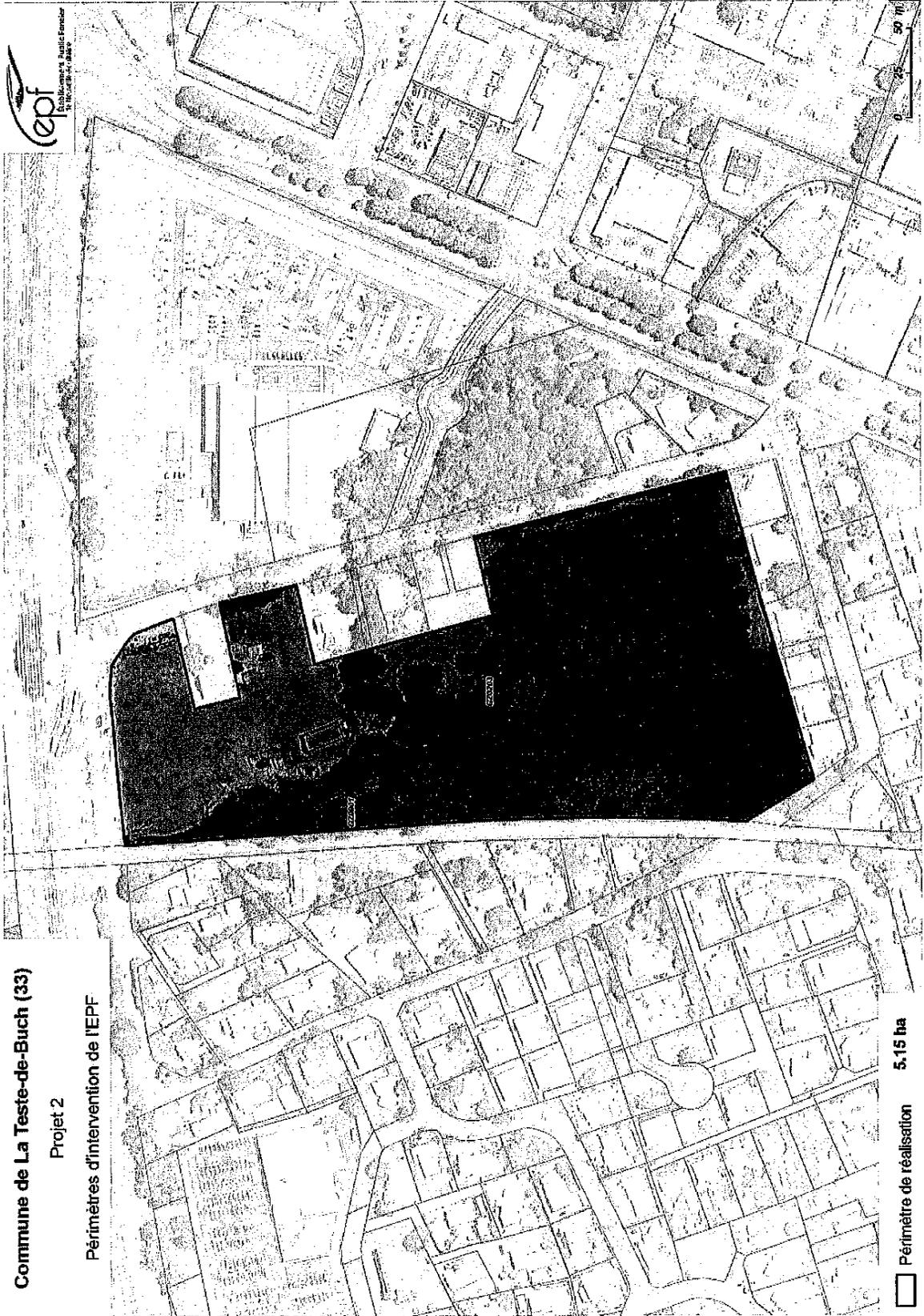


Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Teste-de-Buch (33)

Projet 2

Périmètres d'intervention de l'EPF

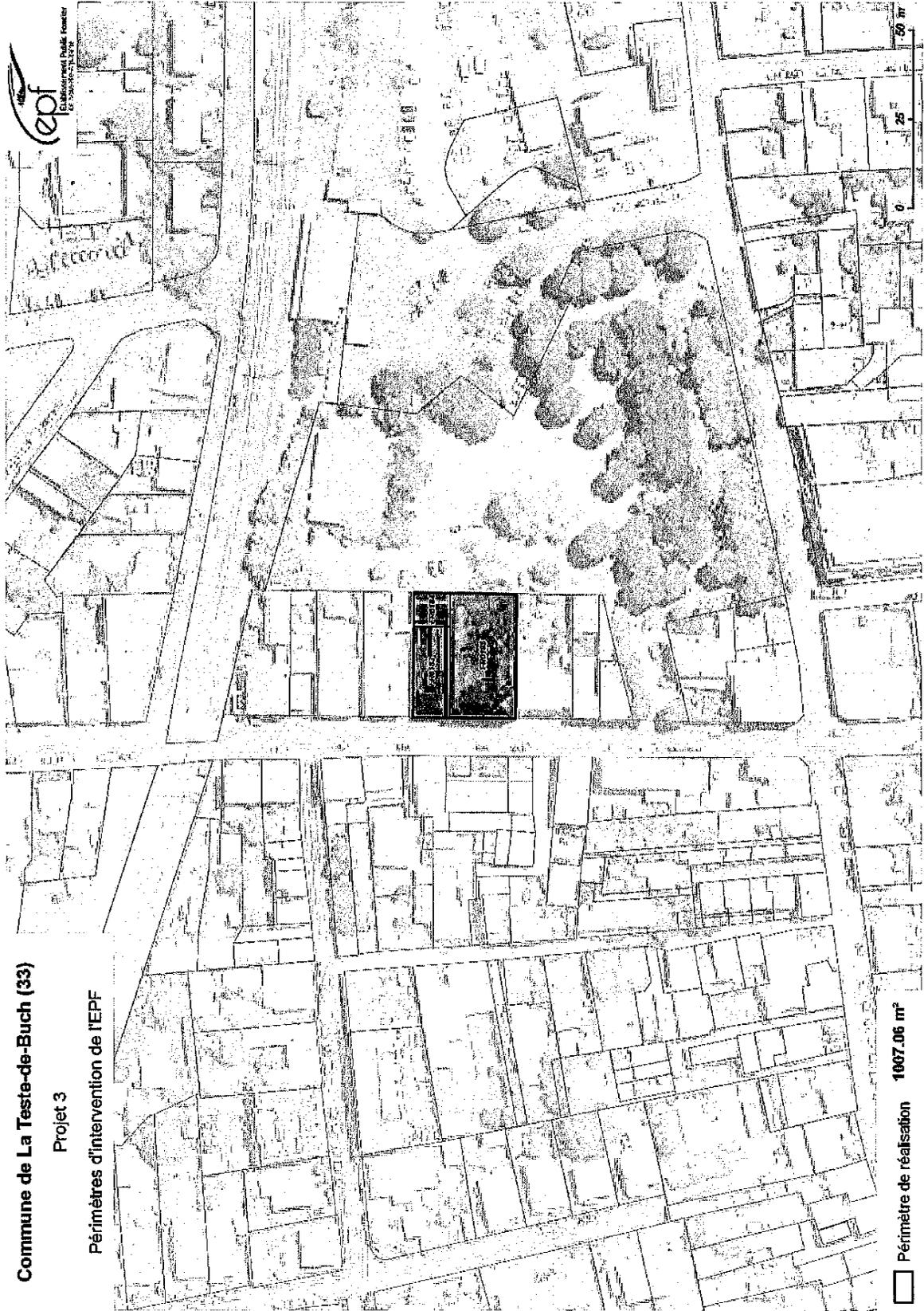


Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Teste-de-Buch (33)

Projet 3

Périmètres d'intervention de l'EPF

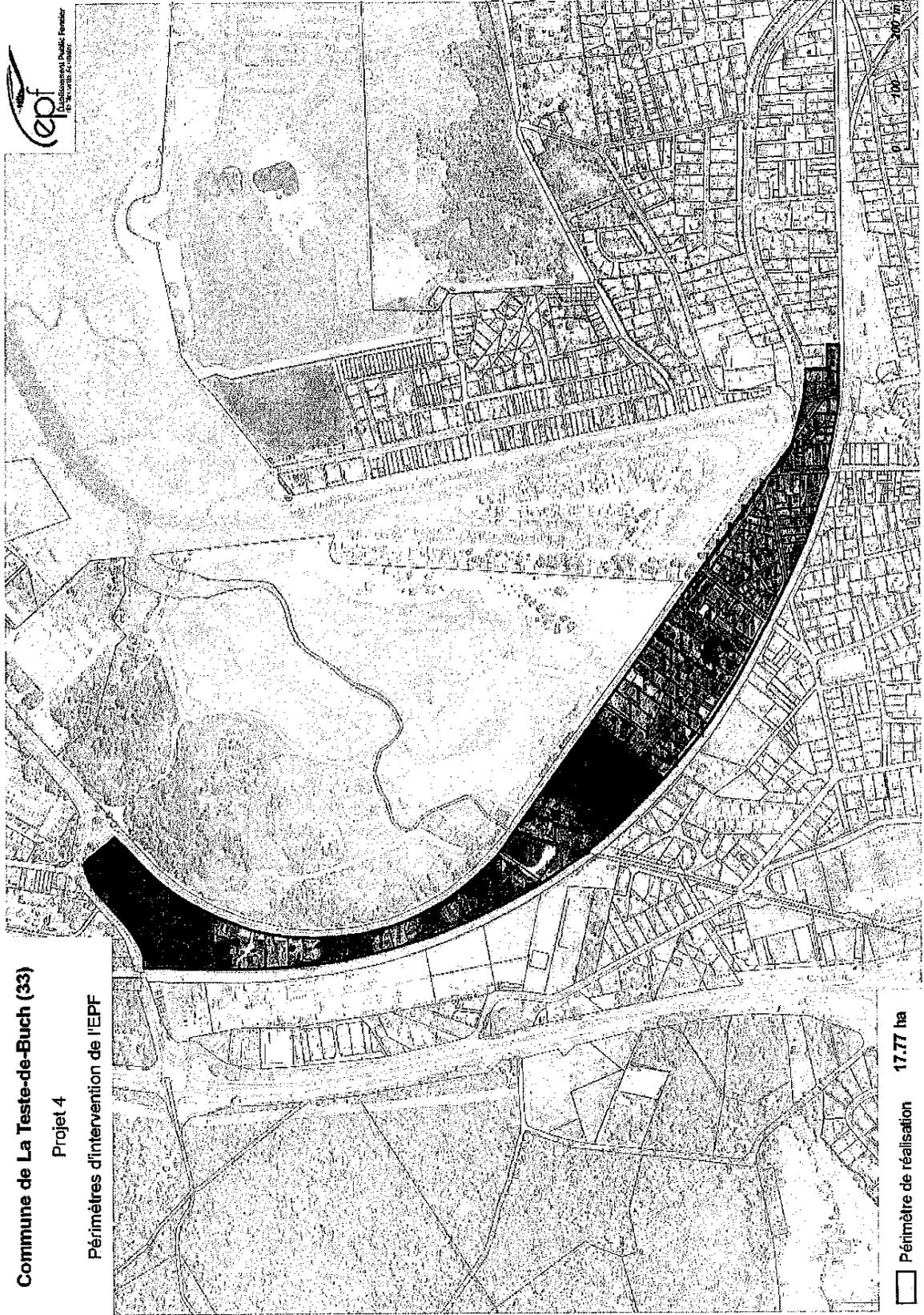


Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Teste-de-Buch (33)

Projet 4

Périmètres d'intervention de l'EPF



17,77 ha

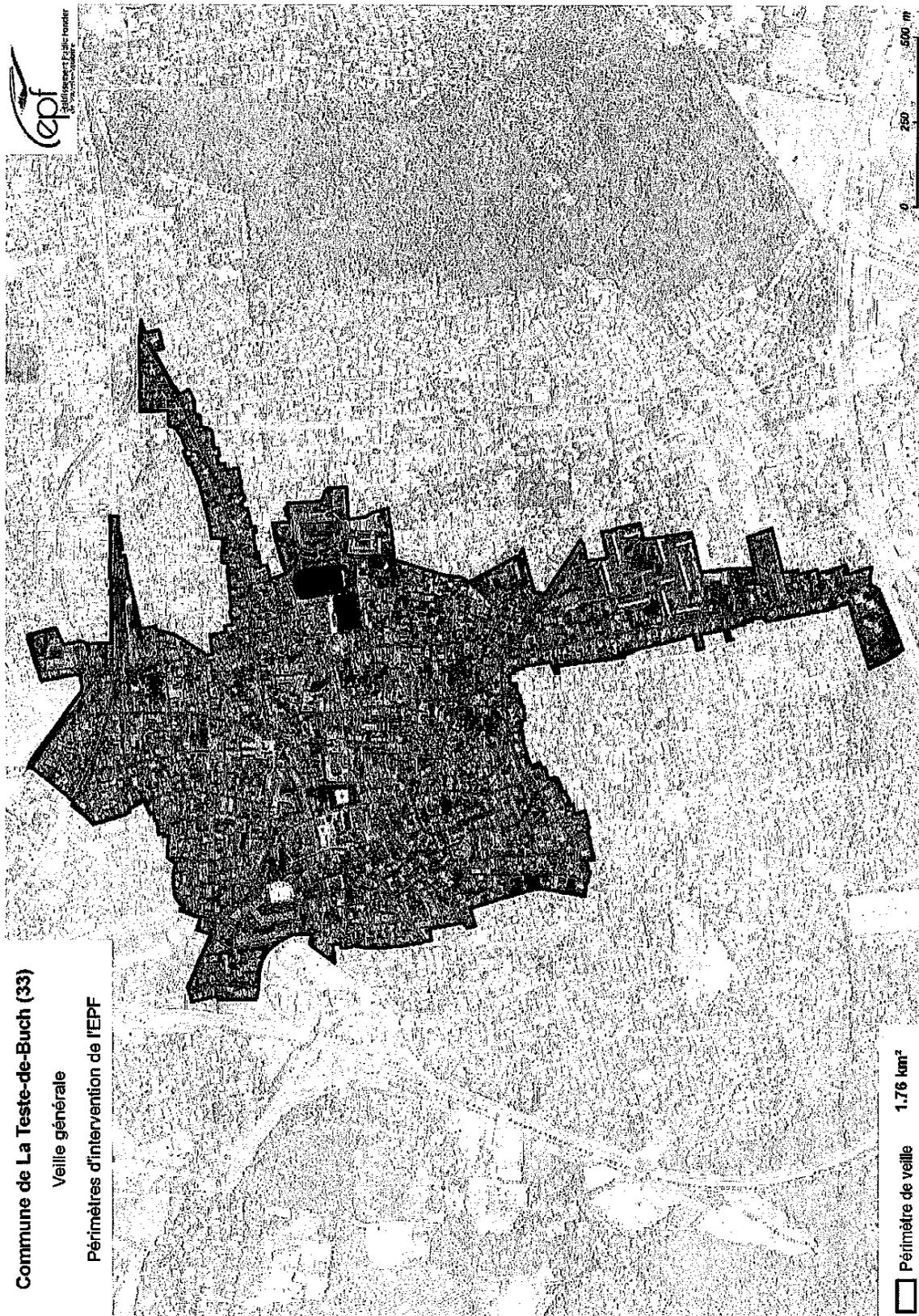
□ Périmètre de réalisation

Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Teste-de-Buch (33)

Veille générale

Périmètres d'intervention de l'EPF

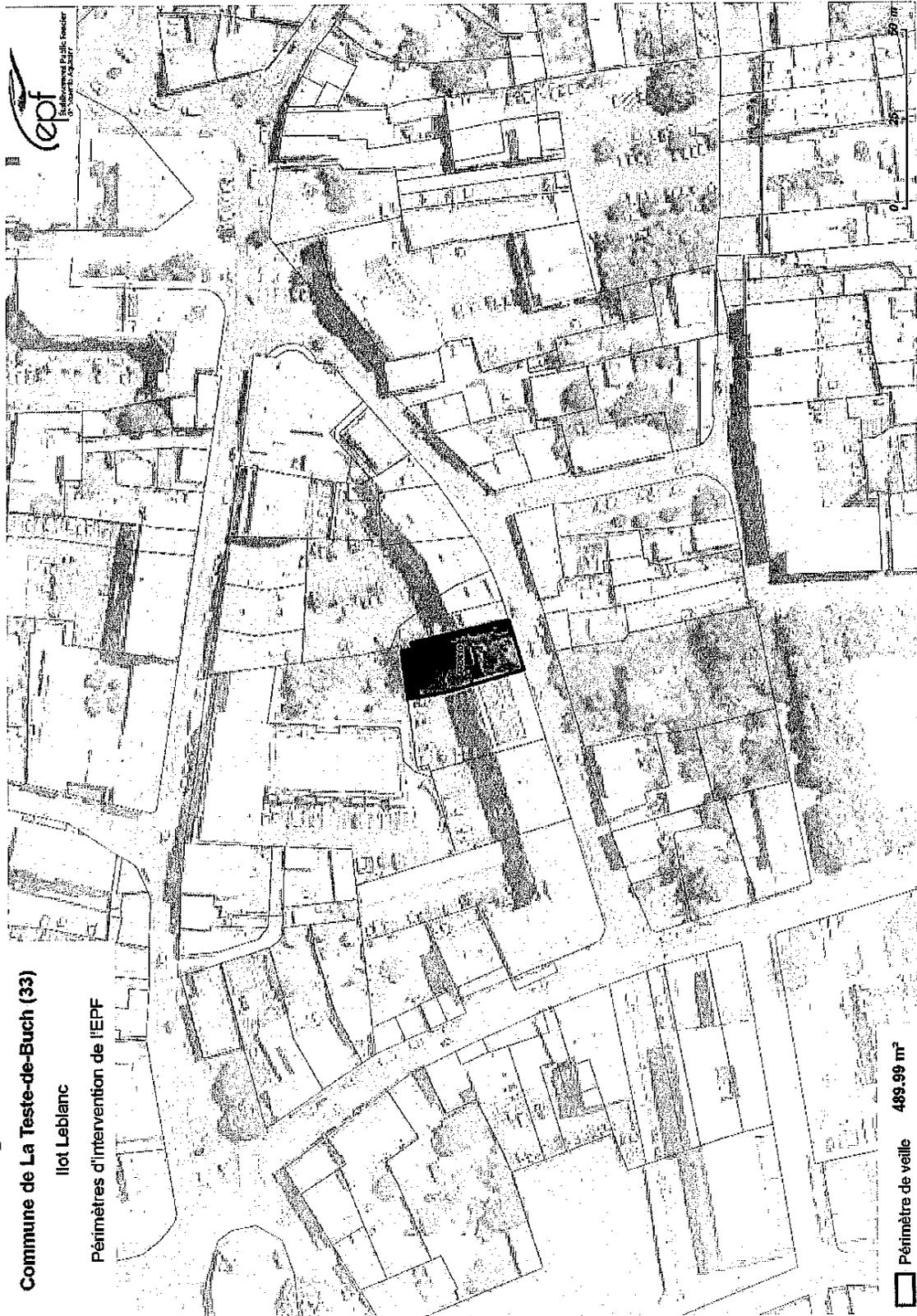


Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Teste-de-Buch (33)

Ilot Leblanc

Périmètres d'intervention de l'EPF



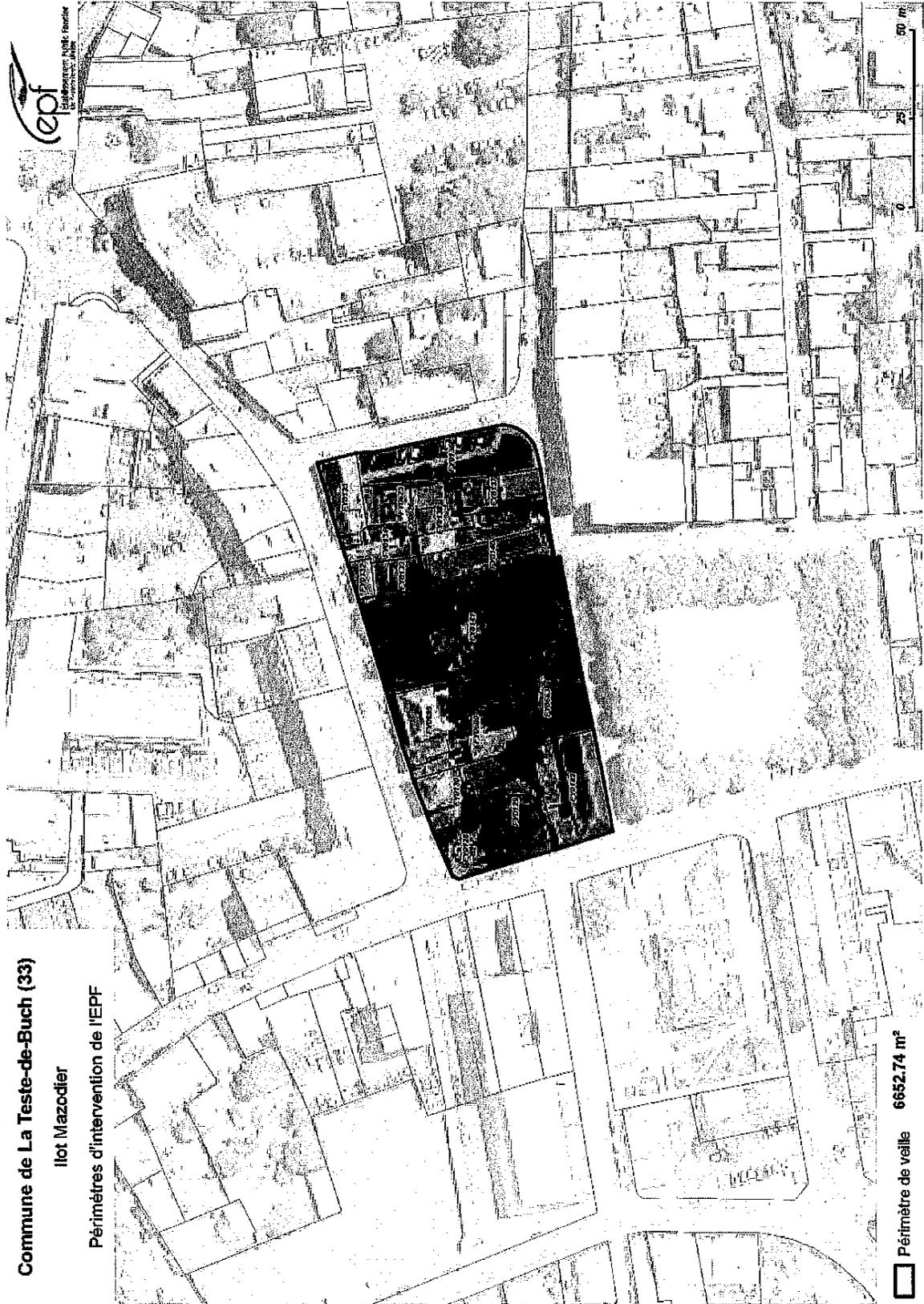
□ Périmètre de veille 489,99 m²

Identification des périmètres d'intervention

Commune de La Teste-de-Buch (33)

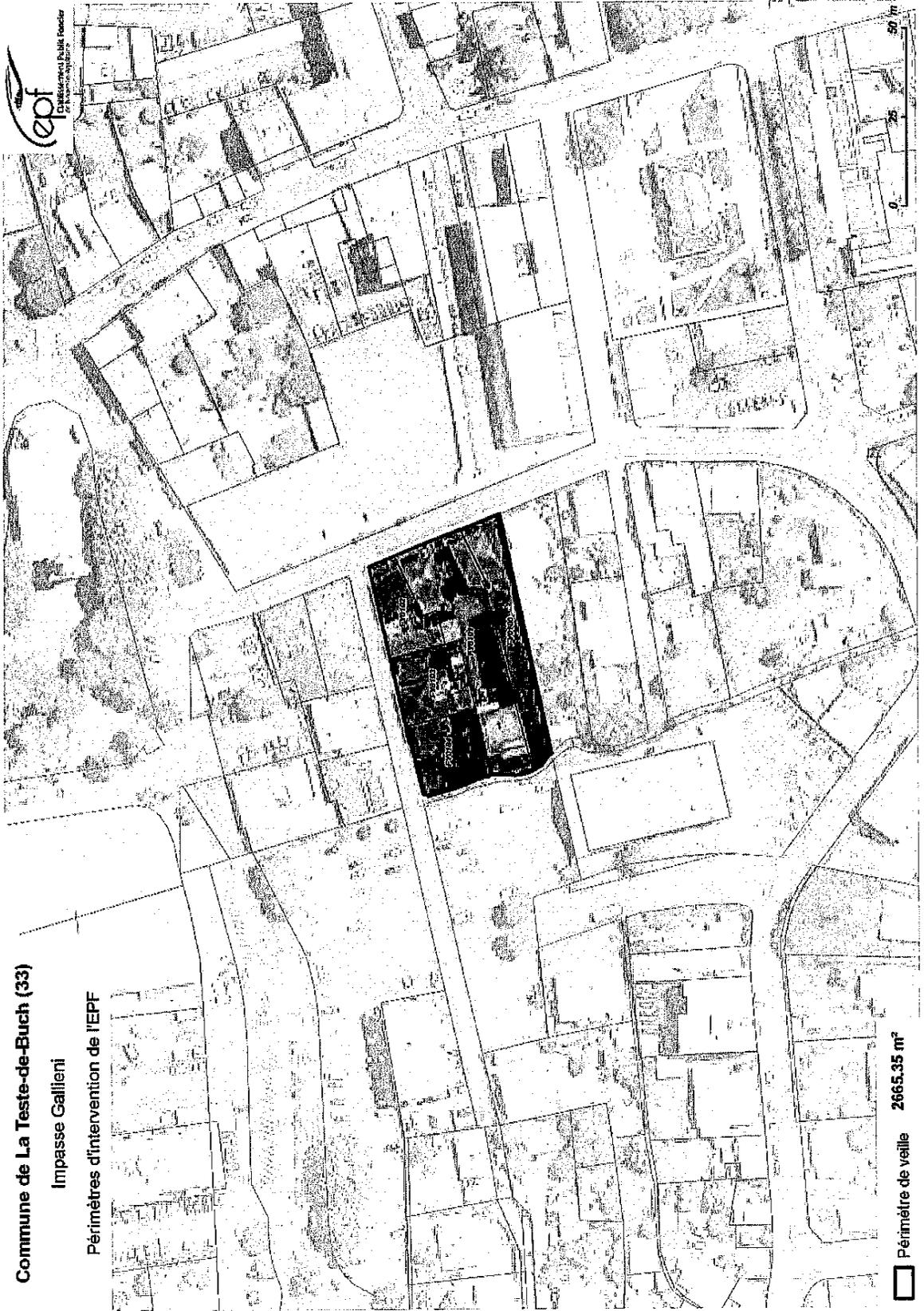
Ilot Mazodier

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille 6652.74 m²

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de La Teste de Buch

La Commune de La-Teste-de-Buch est située au Sud-Ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d’Arcachon. Sa proximité de Bordeaux (à 55 km) et d’un site touristique en fait aujourd’hui une Commune très attractive. Elle est bordée à l’Ouest par l’Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d’Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux.

Le territoire de La Teste de Buch occupe une superficie de 26.020 ha dont 10.320 ha d’eau (bassin 8.120 ha – lac de Cazaux 2.200 ha), et un territoire forestier de près de 10.000 ha.

La Commune est composée de trois pôles urbains d’inégale importance :

- La Teste, le pôle le plus important véritable cœur de la commune, oriente sur le Bassin, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, le port et les principaux équipements sportifs et culturels,
- Le Pyla, située à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2.100 habitants,
- Cazaux, située à 12 km du centre-ville, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 2.700 habitants.

D’une Commune de moins de 10 000 habitants après la seconde guerre mondiale, la Teste de Buch atteint 15 000 habitants à la fin des années 60 et dépasse 20 000 habitants en 1990. La capitale historique et économique du Bassin d’Arcachon, est aussi la plus peuplée avec 26 110 habitants en 2015. Si la croissance démographique tend à diminuer, de 1,85%/an entre 75 et 1982 à 0,87%/an entre 99 et 2007, les quartiers de Cazaux et des Miquelots sont ceux qui se sont plus développés sur ces périodes. Le centre le plus ancien a connu une tendance à la baisse avant de croître à nouveau durant la dernière décennie grâce aux différentes opérations venues densifier le tissu urbain.

La très forte croissance communale s’est malheureusement faite durant ces dernières années au détriment des jeunes ménages confirmant une tendance au vieillissement de la population débutée en 1982 et marquée par une surreprésentation des plus de 75 ans.

En parallèle de la hausse de la population et en partie à cause du vieillissement de la population, complétée par un desserrement des ménages accrue, la taille des ménages diminue fortement pour atteindre à peine 2 personnes par ménages en 2015.

Hausse de population et diminution de la taille des ménages ont entraîné un fort besoin en logements, le parc de résidences principales a été multiplié par 3 depuis le début des années 70 alors que la population n’a « que » doublée durant la même période. La production de logements, très orientée sur la maison individuelle de grandes tailles (4 et 5 pièces) dans les années 70 et 80 a très largement évolué vers la production de maisons de trois pièces mais aussi d’appartements (de 18% à 23,5 % du parc entre 2009 et 2014).

Le locatif se développe pleinement pour faciliter l’accès au logement d’une population qui se diversifie (de 30 à 38 % du parc entre 2009 et 2014).

Toujours en croissance, la Teste de Buch subit le développement majeur du département girondin (+ 19 000 habitants par an), porté par la Métropole Bordelaise et un héliotropisme important. L’attractivité du Bassin d’Arcachon, et tout particulièrement celui du pôle testerin induisent alors une concurrence notable sur le marché foncier.

Le Projet de la Commune :

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

Ces deux produits entièrement laissés au marché immobilier induisent une concurrence importante sur un marché limité par une offre foncière contrainte. Aussi entre spéculation foncière, constructibilité limitée, concurrence immobilière et forte demande, les prix de l'immobilier s'envolent depuis plus de 20 ans. Si le nouveau PLU va s'attacher à la production de logements selon les besoins identifiés, les prix du foncier et le coût de la construction excluent de plus en plus de ménages du territoire communal.

La Commune de La Teste-de-Buch entend donc intervenir avec l'appui de l'EPF sur le foncier en vue d'accompagner la production de logements maîtrisés. Le nouveau PLU en cours d'élaboration cible à la fois des secteurs de développement sur lesquels des orientations d'aménagement détaillées vont venir définir des programmations et des volumes de logements. L'ouverture de ces fonciers ne peut se faire sans une maîtrise des fonciers et des valeurs, sans craindre une production de logements et des conséquences similaires aux effets observés.

L'EPF sur demande de la commune va acquérir certains fonciers ciblés (3 sur 7 du futur PLU) pour que la Commune puisse déterminer des prix de sortie et des typologies de production en rapport avec les besoins réels, notamment financier, de la population.

En outre, soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune doit disposer de 25% de logements locatifs sociaux. Avec un taux de 12,85%, le niveau de production devra atteindre 524 logements lors du triennal (2017-2019) et 627 sur le suivant.

Malgré des productions constantes de logements sociaux et les différentes dispositions inscrites au PLU, la commune subit encore une urbanisation anarchique notamment à travers de nombreuses divisions parcellaires. Ce phénomène rarement organisé se traduit par une production d'environ 1/3 de logements supplémentaires et tend à creuser l'écart avec l'objectif fixé par la loi.

Ici encore un partenariat entre l'EPF et la Commune, notamment à travers la révision du PLU devra permettre de limiter l'inflation tout en favorisant la production de logements accessibles.

La Teste-de-Buch et l'EPF souhaite au travers de cette convention mettre en place un ensemble d'outils fonciers et réglementaires visant à favoriser :

- La production de logements accessibles
- La production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU
- La limitation de la spéculation foncière et la limitation des prix

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités

ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs

généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, la COBAS et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la COBAS 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 Commune, 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'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

Article 1.1. – RAPPEL DES ORIENTATIONS LA CONVENTION CADRE

La COBAS 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 COBAS, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la COBAS, il est convenu que le partenariat doit permettre une intervention forte sur les grands enjeux de développement économique, de l'offre de logements et de protection de l'environnement.

Ainsi, après plusieurs échanges avec les maires de la COBAS et leurs services, la COBAS demande à l'EPF de se mobiliser de manière très réactive sur les orientations suivantes, en s'assurant d'une disponibilité forte auprès des maires et de leurs services sur la base des plusieurs enjeux fonciers identifiés :

:

- La **lutte contre la flambée des prix** de l'immobilier et du foncier, lutter contre la spéculation : des zones de surveillance, d'analyse des valeurs et de préemption -à la demande du maire- systématiquement en révision de prix pour introduire une incitation des opérateurs à la modération selon des objectifs de prix calculés avec le Maire et la Cobas
- **Appuyer la production de logement social** quand elle est attendue par le maire et pilotée par la Cobas : acquisition, portage et préemption éventuelle. Pour mémoire, les pénalités SRU des communes seraient versées directement à l'EPF pour appuyer l'équilibre de projets sur son territoire de compétence.
- Le **traitement des entrées de ville**, pour veiller à l'optimisation de l'utilisation du foncier tant résidentiel que commercial
- **Interventions en centre-ville** pour faire évoluer le tissu urbain sur des emplacements stratégiques pour le maire
- Intervention en **renouvellement urbain**, y compris sur des sites vacants et qui ne mutent pas (successions difficiles, etc..)
- Appui aux communes sur les problématiques de **trait de côte et de risques de submersion marine**
- Volet foncier contribuant à la protection des espaces naturels sensibles
- **Maitrise de la programmation** des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à sa disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier encore avec les opérateurs

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.

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

Ce périmètre correspond aux zonages UA et UB de la Commune ainsi qu'au foncier précisément ciblé ci-après en vert sur la carte.

Veille générale : zonage UA et UB du PLU

Commune très sensible à la pression foncière et à l'augmentation des prix particulièrement à proximité des commerces et services du centre, la Teste de Buch souhaite vivement maîtriser les projets qui se développeront sur ces secteurs comme sur les fonciers identifiés plus après.

Ainsi au lancement de la révision de son PLU, la notice explicative retrace les points négatifs sur lesquels le nouveau PLU doit agir :

- Forte vitesse de mutation qui représente une menace pour le patrimoine culturel et environnemental :
- Une offre de logements incomplète et une disponibilité foncière faible
- Une pression foncière importante
- Un territoire éclaté sur trois pôles distincts
- Un déficit d'identité

La délibération de la Commune en date du 28 janvier 2016 ouvrant le débat du PADD du PLU en cours de révision de la Teste de Buch précise ainsi les orientations de la Collectivité :

- 1 – Protéger un environnement exceptionnel
- 2 – Agir sur l’habitat et rééquilibrer les activités
- 3 – Améliorer la qualité de vie des habitants

Aussi il a été proposé au débat de renforcer l’intensité urbaine sur un périmètre restreint visant notamment le renforcement des centralités affirmées dont La Teste Centre afin de tourner la page de la croissance quantitative et de freiner l’étalement urbain.

Pour favoriser cet objectif il faut en priorité restructurer et requalifier les tissus urbains existants et leur donner davantage de cohérence. Ainsi le secteur de La Teste Centre est ciblé comme prioritaire afin d’affirmer ce secteur en tant que lieu d’échange et de partage favorisant la multiplicité des activités humaines. Au sein de la centralité interne la Commune souhaite renforcer la centralité autour des ménagements récents sur l’axe Eglise-Marché-Hotel de Vile-Place Gambetta- Place Jean Hameau.

Enfin au sein des thèmes proposées par le PADD il est visé dans La Teste Centre deux sujets majeurs qui doivent guider le principe de veille foncière active ciblé dans cette convention :

au sein des opérations de renouvellement urbain un encadrement visant à encourager une densification acceptable au regard du patrimoine et des formes urbaines et architecturales existantes fournir un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants et favoriser la mixité sociale en favorisant l’application de la loi SRU, la construction de logements plus grands facilitant l’accueil des familles et l’action sur la vacance

Veille 1 : Ilôts centres

Au sein des secteurs identifiés (**Impasse Gallieni, Ilôt Mazodier, Ilot Bovens et Ilot Leblanc**), des programmes sont en cours de réalisation selon des étapes plus ou moins avancées. Prioritaires pour la Commune, ces fonciers en densification pourraient produire un grand nombre de logements important le marché immobilier local.

Une surveillance accrue notamment via les ventes et les projets déposés en Mairie permettront à la Commune de maîtriser le type de produit et les prix de sortie des futurs programmes.

La lutte contre la spéculation foncière et la production de logements accessibles sont des objectifs clairs de la Collectivité et à ce titre une analyse plus fine pourra être réalisée par l’EPF.

Cette analyse pourra permettre en fonction du marché immobilier actuels, des besoins actuels de la population et du projet de la Collectivité de réaliser des études de faisabilité visant à cibler des programmations développées et chiffrées en fonction des typologies de logements, des types d’occupations et des valeurs foncières à atteindre.

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

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

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas 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 la carte.

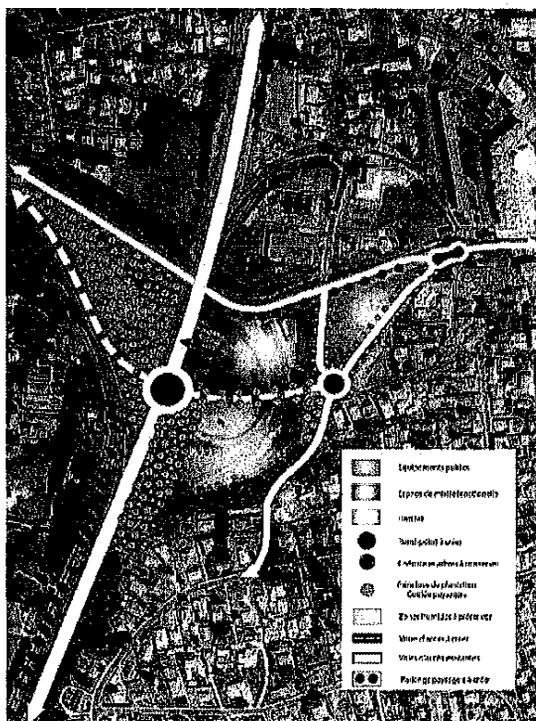
Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Secteur du Baou**

Site : Le site actuellement marque l'entrée de la Commune par l'Ouest via la RD 1250.

Actuellement occupé par l'échangeur d'accès à la commune, ce secteur est visé par un projet de densification et d'apaisement de la circulation.

Projet : Une fois les travaux de voiries et réseaux réalisés, un vaste espace sera libéré et permettra la réalisation d'un projet d'environ 180 logements dont 90 sociaux. Le projet sera intégré au PLU révisé et accompagné d'une OAP (cf plan ci-après).



Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

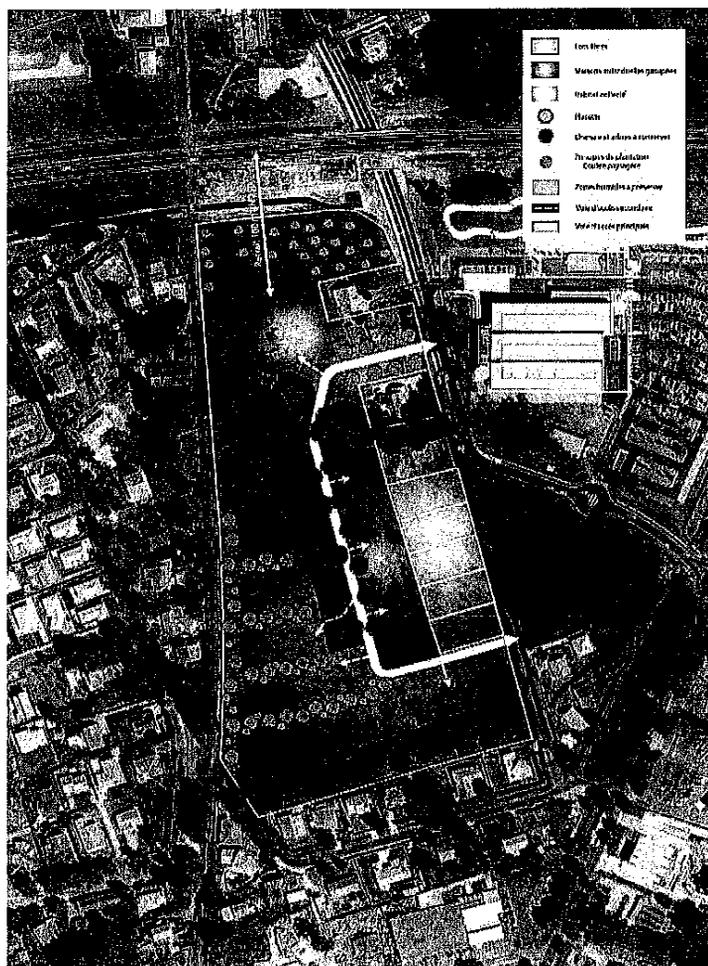
Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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

- **Projet 2 : Secteur Secary**

Site : Ce tènement foncier correspond à une vaste propriété située au sud de la RN 250. Dent creuse d'urbanisation au sein d'un secteur déjà densifié, le foncier est ciblé par la Collectivité pour la réalisation d'une opération.

Projet : Le projet qui sera intégré au PLU révisé de la Commune et ciblé par une OAP (cf ci-après), comprendra 125 logements dont 63 sociaux.



Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

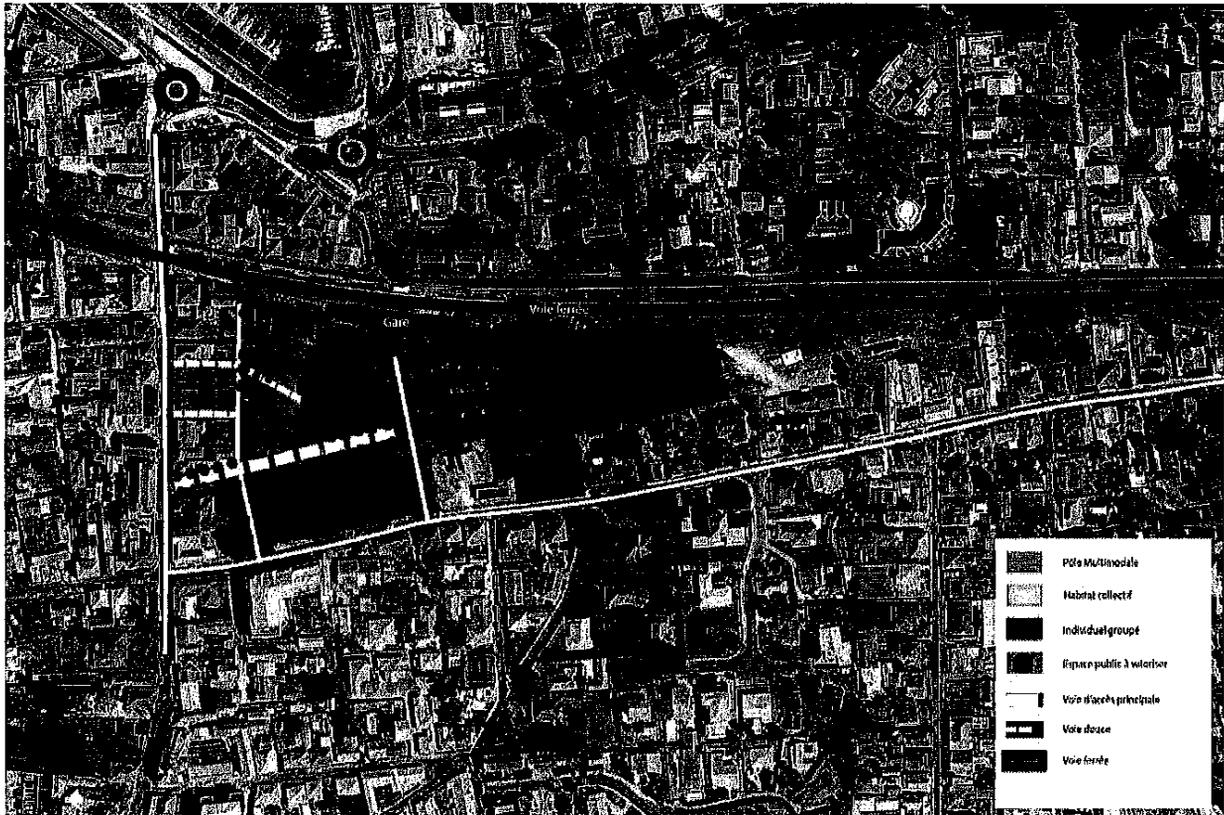
Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

• Projet 3 : Secteur Gare

Site : Ce tènement foncier correspond à une vaste propriété située au sud de la RN 250. Dent creuse d'urbanisation au sein d'un secteur déjà densifié, le foncier est ciblé par la Collectivité pour la réalisation d'une opération.

Projet : Lancée dans un projet de création d'un pôle multimodal autour de la gare de La Teste, la Commune souhaite faire de ce secteur un réel lieu de vie. En ce sens, l'OAP qui sera inscrite au PLU

révisé, cible la création en plus du pôle multimodal d'un espace public et d'un programme de 40 logements dont 14 sociaux.



Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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

• **Projet 4 : Façade Maritime**

La façade maritime autour du « port central » et des « près salés ouest » est un des enjeux majeurs de la Collectivité à moyen et long terme. Ouverture ouest sur le Bassin d'Arcachon, une bande d'urbanisation pourrait être engagée dans ce secteur. Entre enjeux écologiques, risques d'érosion ou d'inondation, et pression foncière, ce secteur sensible devra s'il est ouvert un jour à l'urbanisation, être maîtrisé pour analyser les impacts et favoriser une urbanisation respectueuse des équilibres environnementaux, sociaux et économiques.

L'EPF accompagnera la Collectivité pour affiner le projet d'urbanisation de cette façade possédant un bâti très hétérogène et protégé par des digues.

Une étude analysant à la fois la structure urbaine, son fonctionnement, l'état du bâti et proposant de grandes orientations pourront être réalisées. Ce plan guide de valorisation des fonciers pourra être réalisé dans le cadre de la présente convention et devra inclure un bilan financier ainsi qu'une stratégie opérationnelle de sortie de l'opération afin que la Collectivité puisse choisir une méthodologie adaptée.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de HUIT MILLIONS d'EUROS HORS TAXES (8 000 000 € HT).

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

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

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 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Teste de Buch
représentée par son Maire,

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

Jean Jacques EROLES

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud
représentée par sa Présidente,

Marie Hélène Des ESGAULX

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 3 mai 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

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

R75-2018-05-07-041

B-2018-73 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement et la densification de l'habitat entre
la Commune de Queyrac (33) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 73

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Queyrac (33) 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'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 le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Queyrac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le **07 MAI 2018**

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Le maire de la Commune de Queyrac

Le président de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Queyrac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat

-Objet : Densification du bourg et résorption d'une friche

La Commune de Queyrac a décidé d'entreprendre, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement et de densification de l'habitat au cœur de son bourg.

Consciente des contraintes posés par la typologie de son territoire, entre les risques d'inondations dans les nattes, et d'incendies dans le massif forestier, la Commune a concentrée dans son PLU les zones urbaines ou urbanisables autour de son bourg et de ses principaux hameaux comme La Hontane, Larnac ou Lescapon.

Cette démarche s'inscrit aussi dans une volonté assumée de sauvegarder les espaces agricoles et naturels qui font la richesse de la commune.

De ce fait, pour maintenir sa stabilité démographique, son équilibre générationnel et son tissu commercial et associatif dynamique, la Commune doit continuer de développer l'habitat.

Pour cela la municipalité a identifié un foncier au cœur du centre-bourg, en partie occupé par un bâtiment agricole abandonné.

Cette vaste emprise en zone UB du PLU, doit permettre d'accueillir 5-6 logements dont la Commune souhaite réserver la vente pour l'installation de jeunes ménages.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations et l'acquisition de cette emprise foncière pour éviter qu'elle n'abrite qu'une seule habitation. Ce dernier pourra aussi réaliser la démolition de la grange et des petits bâtiments annexes présents sur le terrain

Cette opération doit donc aboutir à la réalisation d'une opération de logements aux répercussions importantes pour le dynamisme démographique et économique de Queyrac. Le projet intervient ainsi en amont d'un vieillissement trop important de la population, et d'une perte vitalité du tissu économique et commerciale de la Commune.

-Montant : 250 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : 5-6

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à l'ensemble du bourg de Queyrac

Périmètre de réalisation : Il s'agit de l'ancienne grange et son terrain à acquérir

- **Projet : Grange rue de la Palus**

Site : Parcelles cadastrales AB 34/ 35 / 36 et 37

Ce foncier, se situe au croisement de la rue du Docteur Donèche et de la rue la Palus, au sud-est du bourg. Il s'agit d'un ensemble de plusieurs parcelles d'une superficie totale de 3 400 m². Les seuls bâtiments du site, sont une imposante grange construite tout en longueur, en très mauvais état non réhabilitable, et une petite dépendance en bordure de parcelle.

Projet : La localisation de ce foncier au cœur du bourg constitue une opportunité intéressante de densification et de développement de l'habitat pour Queyrac.

La superficie du terrain, son emplacement en front de rue, le rendent tout à fait adapté pour la construction de 5-6 maisons individuelles. Pour cela que la Commune souhaite l'intervention de l'EPF pour mener les négociations auprès des propriétaires, et procéder aux démolitions des différents bâtiments de manière à céder à la collectivité ou à un opérateur privé, un foncier prêt à accueillir ce projet.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION
DE L'HABITAT
ENTRE
LA COMMUNE DE QUEYRAC (33)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

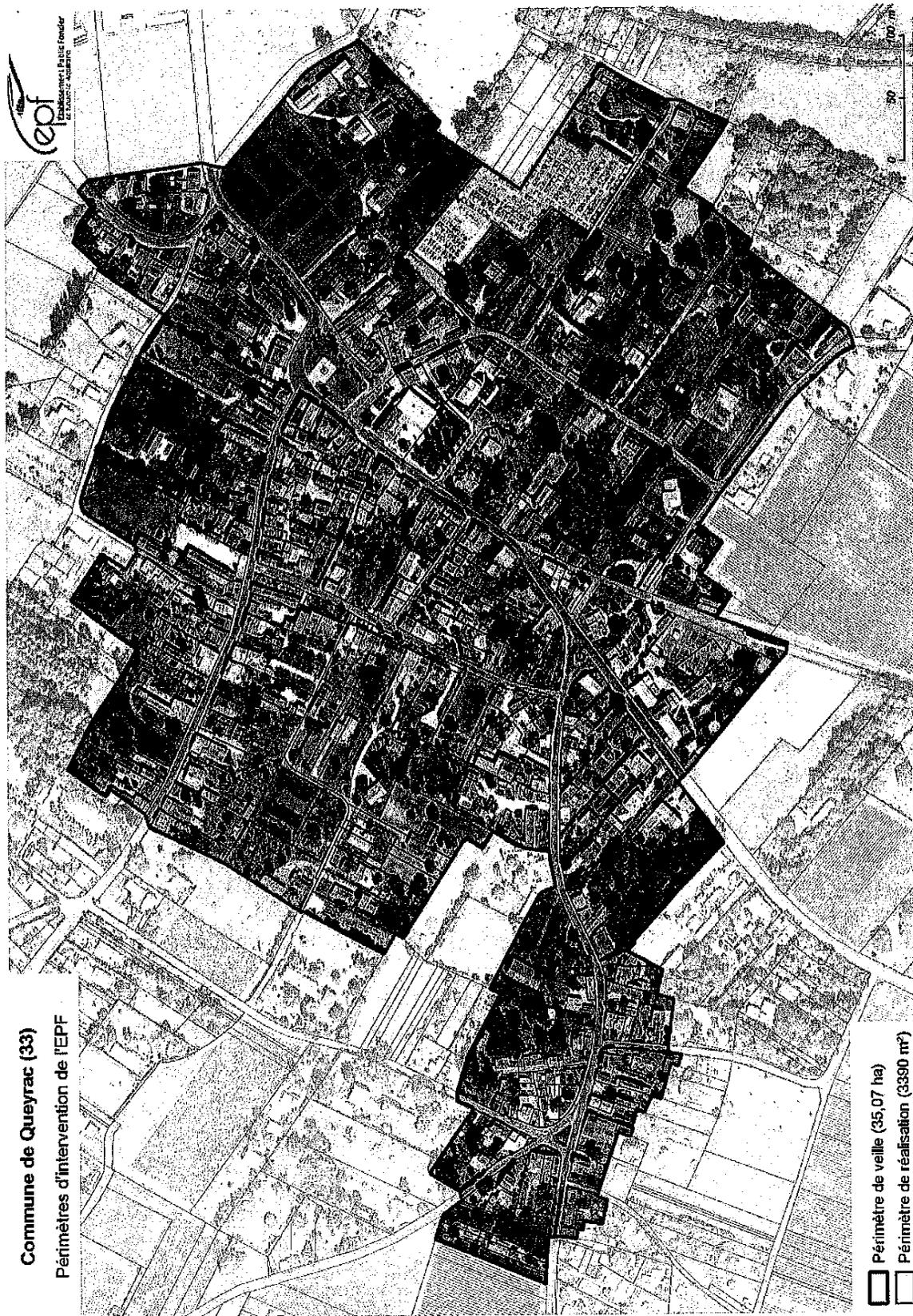
La Commune de Queyrac dont la Mairie est située au Place du 11 Novembre, 33340 QUEYRAC représentée par son maire, **Madame Véronique CHAMBAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2018 en date du 3 mai 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

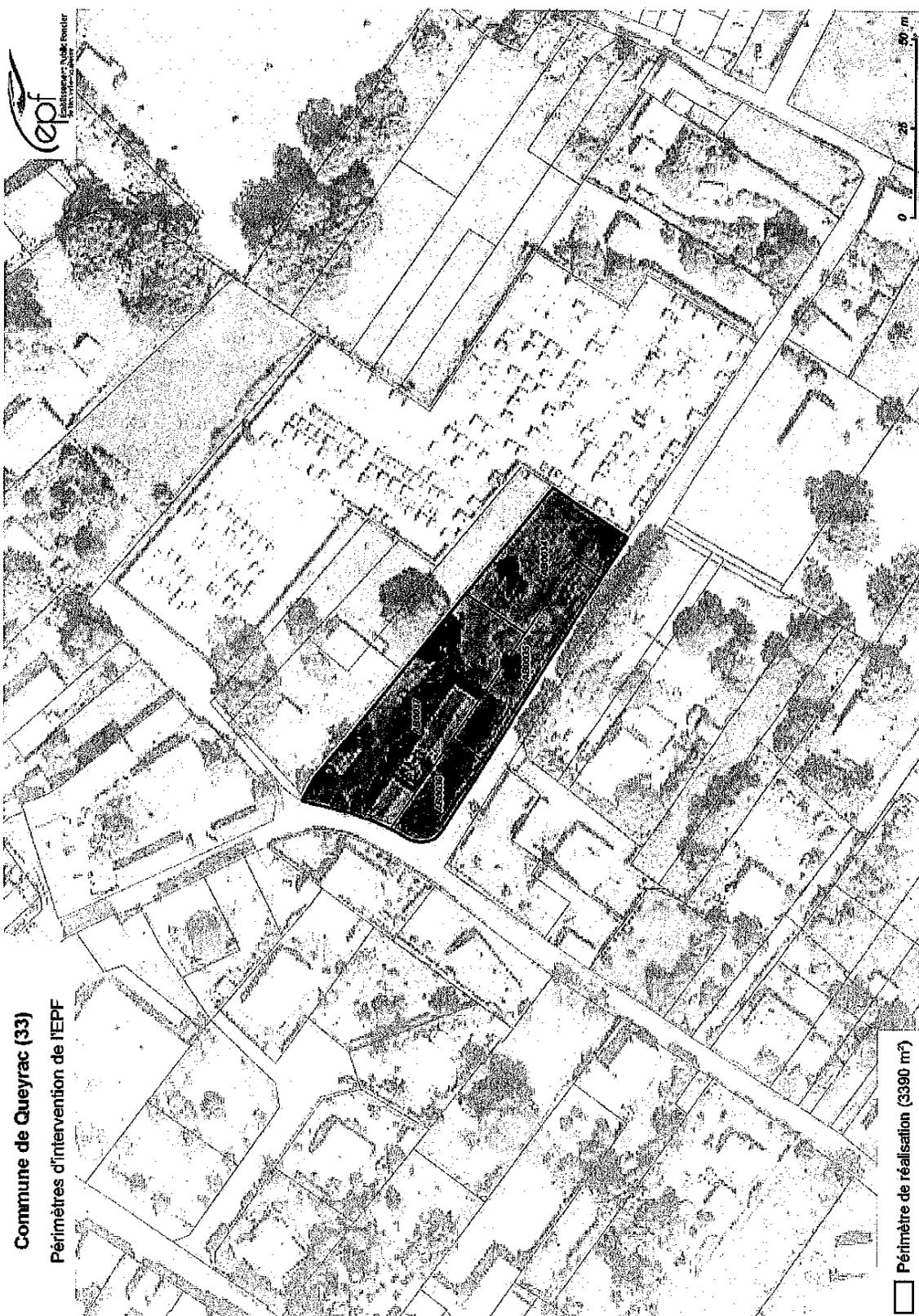
D'autre part



Commune de Queyrac (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de veille (35,07 ha)
 □ Périmètre de réalisation (3390 m²)

Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Queyrac

La commune de Queyrac est située dans le département de la Gironde au nord de la presqu'île du Médoc. Elle appartient à la Communauté de communes Médoc Atlantique, depuis sa création le 1^{er} janvier 2017. Elle dépend du canton et de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

En 2015, la population queyracaise atteignait les 1 363 habitants. Même si ce chiffre est en léger retrait par rapport au précédent recensement de 2010 il illustre davantage une stagnation de la population qu'une déprise démographique.

En effet, si la population municipale a presque atteint les 2 000 habitants au milieu du XIX^{ème}, elle a connu une forte régression jusque dans les années 1970 où elle était presque tombée sous le seuil des 1 000 habitants. Depuis, elle est de nouveau reparti à la hausse pour se stabiliser depuis les années 2000.

Ces fortes variations démographiques s'expliquent notamment par le fort mouvement d'exode rural qu'a connue le nord Médoc jusqu'en dans les années 1960. La compensation démographique de ces départs n'a pu intervenir qu'à partir des années 1970 et le développement des stations balnéaires de la côte médocaine qui a permis l'installation d'une nouvelle population sur la côte et dans le proche arrière-pays dont fait partie Queyrac.

Cependant la population queyracaise est de plus en plus vieillissante avec plus de 36% de la population dépassant les 60 ans en 2014, et le relatif isolement de la commune, à 1h30 de la métropole bordelaise, peine à attirer l'installation de jeunes ménages.

Pourtant, Queyrac ne manque pas d'atouts, son bourg se situe à 20 minutes des plages de Montalivet et de la cité balnéaire de Soulac-sur-Mer, sources de nombreux emplois saisonniers. La sous-préfecture de Lesparre-Médoc, et les usines de composites de Gaillan-Médoc sont quant à elles à une dizaine de minutes du village. De plus, la commune est traversée du nord au sud par le D 1215, véritable colonne vertébrale économique du Médoc.

Le territoire communal offre quant à lui une qualité de vie et une richesse de paysages. En effet, ce dernier abrite un condensé des paysages médocains, avec ses palus au nord gagnés sur l'estuaire au XVIII^{ème} siècle, ses plateaux viticoles autour du bourg et des principaux hameaux, et son massif forestier qui occupe au sud les deux tiers du territoire.

Le tissu urbain et agricole s'est donc construit autour de cette diversité, avec un bourg médocain typique entouré de vignes en AOC médoc, des nattes dédiées à l'élevage et aux grandes cultures, puis le massif forestier où s'est installée l'activité sylvicole. Cette diversité de cultures et de paysages, rare en Médoc, offre un environnement recherché.

Le bourg de Queyrac, est également une centralité dynamique qui abrite une dizaine de commerces de proximité et de nombreux artisans. Ce tissu commercial complet a su résister à la concurrence des zones commerciales périphériques de Lesparre toutes proches.

La commune dispose aussi d'une école maternelle et élémentaire qu'elle partage avec Jau-Dignac-Loirac qui regroupe 183 élèves, ainsi qu'un riche tissu associatif aussi sportif que culturel.

Au total Queyrac accueillait 143 emplois en 2015, réparties en 124 établissements.

Mise à part quelques arrêts de car du réseau TransGironde, la gare de Queyrac est fermée depuis plusieurs décennies et les habitants doivent se rendre à Lesparre pour rejoindre la ligne TER Le Verdon-Bordeaux.

La typologie du parc de logements queyracais se rapproche davantage de celle des communes médocaines littorales que de celle de l'arrière-pays.

En effet, ce dernier est composé à plus de 55% de constructions postérieures à 1970. Ce chiffre s'explique en partie par l'arrivée depuis les années 1970-1980, d'une nouvelle catégorie d'habitants souvent retraités, souhaitant se rapprocher des plages océanes tout en profitant d'un prix du foncier abordable.

A ce titre on constate également que le nombre de résidences secondaires dans la commune progresse passant de moins de 18% en 2009 à presque 22% en 2014.

Autre donnée singulière pour un bourg rural éloigné des grands centres, le taux de vacance des logements est non seulement très bas mais aussi en régression puisqu'il était de 4,4% en 2014 contre 6,8% cinq ans plus tôt.

Ce dernier point est élément important qui permet d'illustrer le manque de logements dont souffre la commune pour équilibrer sa démographie et attirer de jeunes ménages. En effet, bien que vaste le territoire communal offre assez peu de possibilités pour développer l'habitat. Le PLU sanctuarise les vastes espaces naturels et agricoles de la commune, et le nord du territoire est soumis à un PPRI.

Dès lors, les différentes contraintes liées à son territoire, combiné à une volonté d'économiser la consommation d'espaces agricoles et naturels conduisent la municipalité de Queyrac à opter pour une densification de l'habitat dans son bourg à travers l'urbanisation de dents creuses.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Queyrac a décidé d'entreprendre, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement et de densification de l'habitat au cœur de son bourg.

Consciente des contraintes posés par la typologie de son territoire, entre les risques d'inondations dans les nattes, et d'incendies dans le massif forestier, la Commune a concentrée dans son PLU les zones urbaines ou urbanisables autour de son bourg et de ses principaux hameaux comme La Hontane, Larnac ou Lescapon.

Cette démarche s'inscrit aussi dans une volonté assumée de sauvegarder les espaces agricoles et naturels qui font la richesse de la commune.

De ce fait, pour maintenir sa stabilité démographique, son équilibre générationnel et son tissu commercial et associatif dynamique, la Commune doit continuer de développer l'habitat.

Pour cela la municipalité a identifié un foncier au cœur du centre-bourg, en partie occupé par un bâtiment agricole abandonné.

Cette vaste emprise en zone UB du PLU, doit permettre d'accueillir 5-6 logements dont la Commune souhaite réserver la vente pour l'installation de jeunes ménages. Une partie des logements créés resteront propriétés communales pour garantir ce dernier point.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations et l'acquisition de cette emprise foncière pour éviter qu'elle n'abrite qu'une seule habitation. Ce dernier pourra aussi réaliser la démolition de la grange et des petits bâtiments annexes présents sur le terrain

Cette opération doit donc aboutir à la réalisation d'une opération de logements aux répercussions importantes pour le dynamisme démographique et économique de Queyrac. Le projet intervient ainsi en amont d'un vieillissement trop important de la population, et d'une perte vitalité du tissu économique et commerciale de la Commune.

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 ;
- 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 s'étend à l'ensemble du centre-bourg de Queyrac où de nombreuses opportunités de densification sont réalisables (en vert sur la carte).

Ce périmètre doit permettre à l'EPF, sous réserve de l'accord de la Commune, la réalisation d'études ou l'acquisition de nouveaux fonciers stratégiques pour la densification et le développement de l'habitat dans le bourg de Queyrac. Une étude de gisement foncier pourra aussi être réalisée.

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. Des études peuvent aussi être réalisées dans 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.

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

Ces périmètres correspondent aux différentes parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

• Projet : Grange rue de la Palus

Site : Parcelles cadastrales AB 34/ 35 / 36 et 37

Ce foncier, se situe au croisement de la rue du Docteur Donèche et de la rue la Palus, au sud-est du bourg. Il s'agit d'un ensemble de plusieurs parcelles d'une superficie totale de 3 400 m². Les seuls bâtiments du site, sont une imposante grange construite tout en longueur, en très mauvais état non réhabilitable, et une petite dépendance en bordure de parcelle.

Projet : La localisation de ce foncier au cœur du bourg constitue une opportunité intéressante de densification et de développement de l'habitat pour Queyrac.

La superficie du terrain, son emplacement en front de rue, le rendent tout à fait adapté pour la construction de 5-6 maisons individuelles. Pour cela que la Commune souhaite l'intervention de l'EPF pour mener les négociations auprès des propriétaires, et procéder aux démolitions des différents bâtiments de manière à céder à la collectivité ou à un opérateur privé, un foncier prêt à accueillir ce projet.

Phasage envisagé :

- 2018-2019 : négociation et acquisition du foncier des propriétaires de la succession
- 2019-2020 : Travaux de démolitions des bâtiments, recherche d'opérateur privé/public pour la cession du foncier

- 2021-2022 : Cession du foncier à l'opérateur retenus ou à la Commune pour entreprendre la réalisation des logements.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

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.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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 préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Queyrac
représentée par son Maire,

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

Véronique CHAMBAUD

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

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 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'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 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

R75-2018-05-07-042

B-2018-74 - Convention opérationnelle d'action foncière pour l'extension de la Cité Internationale de la Tapisserie entre le Syndicat Mixte de la Cité Internationale de la Tapisserie, le Conseil Départemental de la Creuse, la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- **74**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour l'extension de la Cité Internationale de la Tapisserie entre le Syndicat Mixte de la Cité Internationale de la Tapisserie, le Conseil Départemental de la Creuse, la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud 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'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,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour l'extension de la Cité Internationale de la Tapisserie entre le Syndicat Mixte de la Cité Internationale de la Tapisserie, le Conseil Départemental de la Creuse, la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

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

Le **07 MAI 2018**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour l'extension de la Cité Internationale de la Tapisserie entre le Syndicat Mixte de la Cité Internationale de la Tapisserie, le Conseil Départemental de la Creuse, la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : réalisation d'un projet de développement économique visant à l'extension de la Cité Internationale de la Tapisserie.

La Cité internationale de la tapisserie est un syndicat mixte née en 2010, à la suite de l'inscription des savoir-faire de la tapisserie d'Aubusson sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité par l'Unesco. Il regroupe le département de la Creuse, la région ALPC et la communauté de communes Creuse Grand Sud. L'État est étroitement associé à ses activités.

La Cité internationale de la tapisserie a pour mission de conserver, enrichir et mettre en valeur ce grand savoir-faire. Avec un projet scientifique et culturel renouvelé, elle construit une collection de référence permettant de retracer cinq siècles et demi de production en Aubusson.

Si elle s'appuie sur le passé, la Cité de la tapisserie regarde également vers l'avenir. Avec la mise en place d'un Fonds régional pour la création de tapisseries contemporaines, elle participe à la relance de la création en Aubusson, notamment à travers un appel à projets qu'elle organise chaque année depuis 2010.

Dès 2011, le syndicat mixte reprend en gestion le Musée départemental de la tapisserie d'Aubusson, dont les collections sont labellisées « Musée de France ».

Au-delà du musée, la Cité de la tapisserie est un lieu de création, de formation et de soutien à la filière économique de la tapisserie, maintenue complète depuis près de six siècles sur le territoire. Elle héberge également un centre de documentation à dimension européenne regroupant les fonds du Centre départemental de documentation de la tapisserie d'Aubusson et celui de l'ancienne École Nationale d'Art Décoratif d'Aubusson, un espace de formation, des résidences d'artistes, un service éducatif et des publics, des ateliers.

La Cité internationale de la tapisserie ouvre ses portes au public le 10 juillet 2016, au sein de l'ancienne École Nationale d'Art Décoratif d'Aubusson, entièrement réhabilitée à cet effet.

Le projet global du syndicat mixte consistait en la création de la cité internationale de la tapisserie et des arts tissés. La première tranche du projet global a été livrée et inaugurée en 2016, et a dépassé en sept mois son objectif de fréquentation annuelle de 40 000 visiteurs, pour atteindre en seize mois 80 000 visiteurs.

Le syndicat mixte souhaite désormais lancer la seconde tranche qui prévoit l'extension de la cité visant des espaces d'extension, des espaces techniques, des espaces à destination des professionnels ainsi qu'un logement pour gardien, artistes et étudiants.

Le partenariat avec l'EPF serait ainsi nécessaire pour la maîtrise foncière d'un ancien garage automobile adjacent à la cité. Il sera destiné à accueillir un pôle technique de teinturerie mixte afin de pérenniser ce savoir-faire local, de réaliser des traitements répondant aux normes environnementales et de développer la compétence teinture naturelle. Y est également envisagé le logement du gardien et des chambres pour l'accueil des artistes et des étudiants.

- **Projet 1 : Extension de la Cité Internationale de la Tapisserie**

Site : parcelle AH n°129

Projet : Sur cet ancien garage d'environ 450 m², le syndicat mixte entend installer des ateliers de teinturerie mais aussi des logements et chambres destinés au gardien, aux artistes et aux étudiants.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Cité internationale de
la tapisserie Aubusson

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR L'EXTENSION DE LA CITE INTERNATIONALE
DE LA TAPISSERIE D'AUBUSSON
ENTRE
LE SYNDICAT MIXTE DE LA CITE INTERNATIONALE DE LA TAPISSERIE
LA CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CREUSE
LA COMMAUNAUTE DE COMMUNES DE CREUSE GRAND SUD
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

Le Syndicat Mixte de la cité internationale de la tapisserie, groupement de collectivités territoriales dont le siège est situé rue des Arts – BP89 – 23200 AUBUSSON, représenté par sa Présidente, Madame Valérie SIMONET, dûment habilitée par délibération du

Ci-après dénommée « **le Syndicat Mixte** » ;

Le Conseil départemental de la Creuse, collectivité territoriale dont le siège est situé Hôtel du département BP250 – 23011 GUERET, représenté par sa Présidente, Madame Valérie SIMONET, dûment habilitée par délibération du 29 Mars 2015

Ci-après dénommée « **le Département** » ou « **le CD 23** » ;

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 34B rue Jules Sandeau, 23200 AUBUSSON, représentée par son président Monsieur **Jean-Luc LEGER**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 5 octobre 2016,

Ci-après dénommée « **la CC CGS** » ;

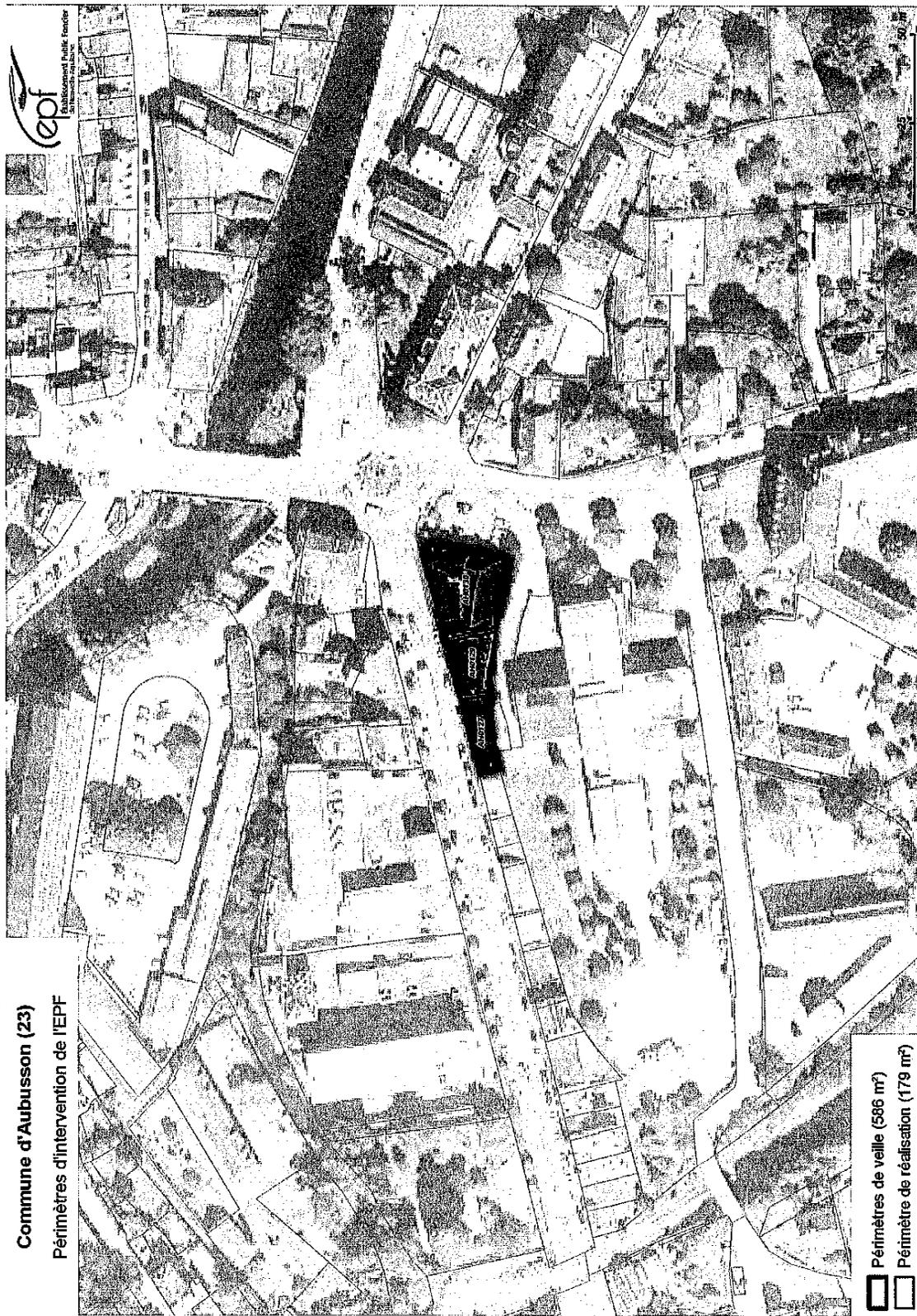
d'une part,

et

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

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

Après la reprise de la gestion du Musée départemental de la Tapisserie en 2011, le syndicat mixte de la Cité Internationale de la Tapisserie a assuré la maîtrise d'ouvrage de la création de la Cité internationale de la tapisserie et des arts tissés sur le site de l'École Nationale d'Art Décoratif (ENAD) à Aubusson.

La Cité intègre et s'appuie sur différentes fonctions : créations, recherche et innovation, formation, accompagnement de la filière professionnelle, promotion des savoir-faire, conservation, documentation et exposition. Cette grande diversité d'activités et donc d'usagers et d'utilisateurs constitue la richesse de la Cité.

Ainsi, en suivant l'objectif de développer cet équipement touristique majeur, le Syndicat Mixte de la Cité Internationale de la Tapisserie souhaite un partenariat d'action foncière avec l'EPF.

Le syndicat mixte de la cité internationale de la tapisserie

La Cité internationale de la tapisserie est un syndicat mixte née en 2010, à la suite de l'inscription des savoir-faire de la tapisserie d'Aubusson sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité par l'Unesco. Il regroupe le département de la Creuse, la région ALPC et la communauté de communes Creuse Grand Sud. L'État est étroitement associé à ses activités.

La Cité internationale de la tapisserie a pour mission de conserver, enrichir et mettre en valeur ce grand savoir-faire. Avec un projet scientifique et culturel renouvelé, elle construit une collection de référence permettant de retracer cinq siècles et demi de production en Aubusson.

Si elle s'appuie sur le passé, la Cité de la tapisserie regarde également vers l'avenir. Avec la mise en place d'un Fonds régional pour la création de tapisseries contemporaines, elle participe à la relance de la création en Aubusson, notamment à travers un appel à projets qu'elle organise chaque année depuis 2010.

Dès 2011, le syndicat mixte reprend en gestion le Musée départemental de la tapisserie d'Aubusson, dont les collections sont labellisées « Musée de France ».

Au-delà du musée, la Cité de la tapisserie est un lieu de création, de formation et de soutien à la filière économique de la tapisserie, maintenue complète depuis près de six siècles sur le territoire. Elle héberge également un centre de documentation à dimension européenne regroupant les fonds du Centre départemental de documentation de la tapisserie d'Aubusson et celui de l'ancienne École Nationale d'Art Décoratif d'Aubusson, un espace de formation, des résidences d'artistes, un service éducatif et des publics, des ateliers.

La Cité internationale de la tapisserie ouvre ses portes au public le 10 juillet 2016, au sein de l'ancienne École Nationale d'Art Décoratif d'Aubusson, entièrement réhabilitée à cet effet.

Le département de la Creuse

Le département de la Creuse comptait en 2014 120 000 habitants, principalement concentré autour de 3 pôles que sont Guéret La Souterraine et Aubusson. 57 % des habitants du département ont plus de 45 ans, un chiffre stable depuis 2009.

La population active concernait en 2014 72% des 70 000 individus, résidents sur le territoire départemental, en âge de travailler.

Le département à tendance plutôt rurale en matière d'habitat, dispose d'un parc de 87 670 logements, avec une vacance moyenne de 14 %. L'habitat majoritairement rurale implique une forte dispersion

des foyers de population, et la part de vacation est donc d'autant plus importante dans les centres bourgs des villes.

En se focalisant sur l'économie touristique, le département accueille 38 hôtels et 41 campings. Enfin le département dispose de 6283 entreprises recensées en 2014, dont 53 % dans le tertiaire.

Le Projet du Syndicat Mixte :

Le projet global du syndicat mixte consistait en la création de la cité internationale de la tapisserie et des arts tissés. La première tranche du projet global a été livrée et inaugurée en 2016, et a dépassé en sept mois son objectif de fréquentation annuelle de 40 000 visiteurs, pour atteindre en seize mois 80 000 visiteurs.

Le syndicat mixte souhaite désormais lancer la seconde tranche qui prévoit l'extension de la cité visant des espaces d'extension, des espaces techniques, des espaces à destination des professionnels ainsi qu'un logement pour gardien, artistes et étudiants.

Le partenariat avec l'EPF serait ainsi nécessaire pour la maîtrise foncière d'un ancien garage automobile adjacent à la cité. Il sera destiné à accueillir un pôle technique de teinturerie mixte afin de pérenniser ce savoir-faire local, de réaliser des traitements répondant aux normes environnementales et de développer la compétence teinture naturelle. Y est également envisagé le logement du gardien et des chambres pour l'accueil des artistes et des étudiants.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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 du syndicat mixte 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 le Syndicat Mixte 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 le Syndicat Mixte et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent le Syndicat Mixte 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 le Syndicat Mixte, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à le Syndicat Mixte et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, le Syndicat Mixte 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 le Syndicat Mixte ;
- ◆ 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.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par le Syndicat Mixte. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort du Syndicat Mixte, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de le Syndicat Mixte d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion du Syndicat Mixte. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant

des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas par la Communauté d'Agglomération.

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

Ce périmètre correspond aux parcelles AH n°127 et AH n°130 (en vert sur la carte)

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

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

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

Ce périmètre correspond à l'ancien garage Citroën, parcelles cadastrée AH n°129 (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 du syndicat mixte 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 du Syndicat Mixte.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre par la Communauté de Communes.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000€ HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat du syndicat mixte 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.

ARTICLE 5. GARANTIE DE RACHAT

Les biens acquis par l'EPF seront cédés en fin de portage au syndicat mixte de la cité internationale de la tapisserie, application de l'article 7 de l'annexe 1 à la présente convention.

En cas de défaillance de ce dernier, la garantie de rachat portera sur le Conseil Départemental de la Creuse.

Fait à, le en 5 exemplaires originaux

Le syndicat mixte de la cité internationale de la
tapisserie
représentée par sa Présidente,

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

Valérie SIMONET

Philippe GRALL

Le Conseil Départemental de la Creuse,
représenté par sa Présidente,

La Communauté de Communes
du Creuse Grand Sud
représentée par son Président,

Valérie SIMONET

Jean-Luc LEGER

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

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 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

R75-2018-05-07-043

B-2018-75 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement économique entre la Communauté
de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 75

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) 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'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 le développement économique entre la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet : Extension d'une zone d'activité saturée

La Communauté de Communes Isle Double Landais souffre d'une perte de souffle économique qui se traduit par un nombre de créations d'entreprises en baisse d'année en année.

En effet, en 2015, le taux de créations hors agriculture dépasse difficilement les 11% est dans certains secteurs la balance créations/disparitions sur 2016 est à peine équilibrée (artisanat et commerce non alimentaires), parfois même négative (bâtiment).

La demande locale est donc a priori faible et cette dernière peut être mise en perspective avec l'absence d'incitation et d'encouragement à l'esprit d'entreprise. De plus, le territoire au sens large offre peu de sites d'accueil et d'hébergement d'entreprises.

Pourtant, la CCIDL dispose de nombreux atouts avec un territoire bien desservi en termes d'infrastructures. Elle doit maximiser la proximité de l'A89 et son positionnement entre la CALI et le Grand Périgueux. Son tissu économique accueille également, notamment à Montpon-Ménéstérol, plusieurs entreprises locomotives dans l'industrie et l'agroalimentaire : entreprise KIMO fabriquant des instruments de mesure, usine Technifloat fabriquant du verre plat...

De plus, dans le cadre de sa compétence développement économique, la CCIDL s'est dotée d'un service d'accompagnement et d'orientation des porteurs de projets souhaitant s'implanter sur le territoire.

La CCIDL a également réalisé un diagnostic économique de son territoire : cette étude a démontré l'opportunité de créer un lieu dédié aux porteurs de projets, dans l'esprit des pépinières d'entreprises. Ce projet est en cours de réalisation et comportera à la fois des bureaux et des ateliers à louer ainsi qu'un espace de coworking. Ce lieu a été baptisé l'Atelier de la Réussite et ouvrira ses portes d'ici la fin d'année 2018. Ainsi, après avoir testé la faisabilité de son projet via l'Atelier de la Réussite, l'entrepreneur doit pouvoir acquérir du foncier afin d'implanter durablement son activité sur le territoire. Les zones d'activités actuelles étant saturées, la CCIDL entend ainsi se doter d'une réserve foncière à cet effet.

La politique forte de repositionnement de la CCIDL en matière économique passe donc par l'extension raisonnée et modérée de sa principale zone d'activité, située entre le centre de Montpon-Ménéstérol et la sortie d'autoroute de l'A89. Cette extension doit se faire sur une superficie inférieure à 5 hectares, sur des terrains non bâtis actuellement en friche.

Il existe effectivement dans cette zones des fonciers disponibles pour accueillir des entreprises nouvelles dans la continuité de l'urbanisation existante et sur des terrains classées au PLU en zone 1AUy.

La CCIDL souhaite profiter de son partenariat avec l'EPF, pour entreprendre l'acquisition des différentes parcelles nécessaires à cette extension.

-Montant : 600 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre d'entreprises : 10

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différentes parcelles à acquérir pour étendre la zone d'activité

- **Projet : Zone d'activité de la route de Sainte-Foy**

Site : Parcelles cadastrées ZC 13p et ZC 14

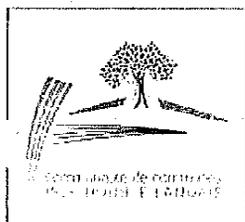
Le site est composé d'une vaste prairie en friche de moins de 5 hectares, à l'entrée sud de Montpon-Ménéstérol, en bordure de la route de Sainte-Foy, qui le relie à l'autoroute A89.

Il est entouré au nord et à l'ouest par le collège de la commune et plusieurs zones résidentielles. A l'est se trouve la principale zone d'activité économique de la CCIDL, la ZAE Bernard Moulinet, actuellement saturée.

L'ensemble est classé en zone 1AUy au PLU de Montpon qui réserve ces fonciers à de l'urbanisation pour motifs économiques.

Projet : Face à la perte d'attractivité économique de son territoire et l'absence de possibilités d'accueil d'entreprises dans ses zones d'activités économiques existantes, la CCIDL souhaite agrandir la zone de la route de Sainte-Foy dont le positionnement entre la ville-centre de Montpon et la sortie de l'autoroute A89 à trois kilomètres est stratégique.

Le site retenu, en continuité directe de l'urbanisation existante, doit permettre l'installation de nouvelles entreprises et la création d'emplois dont doit bénéficier le tissu commercial de la CCIDL. L'EPF mènera alors les différentes acquisitions, alors qu'en parallèle la CCIDL recherchera des opérateurs privés prêts à s'y installer.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ENTRE
LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE-DOUBLE-LANDAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

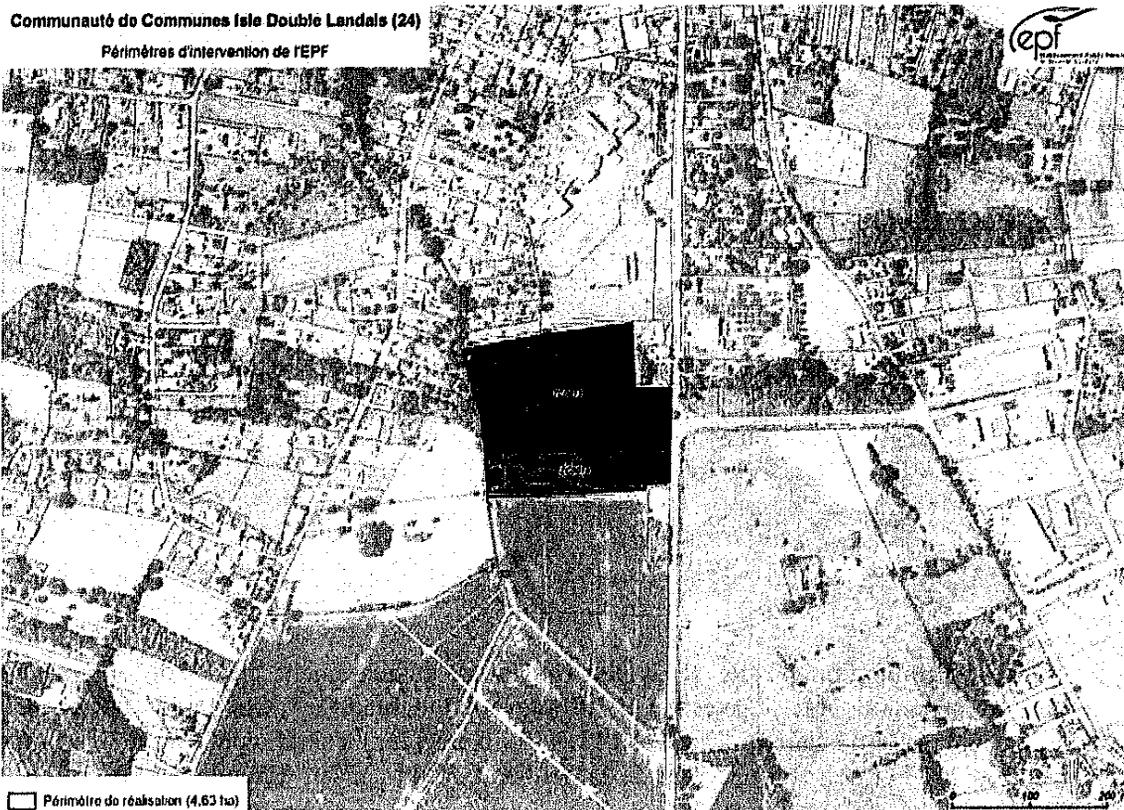
Entre

La Communauté de Communes Isle-Double-Landais dont le siège est situé 4B rue Joffre, 24700 Montpon-Ménéstérol représentée par son Président, **Monsieur Jean-Paul LOTTERIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la CCIDL** » ;

Et,

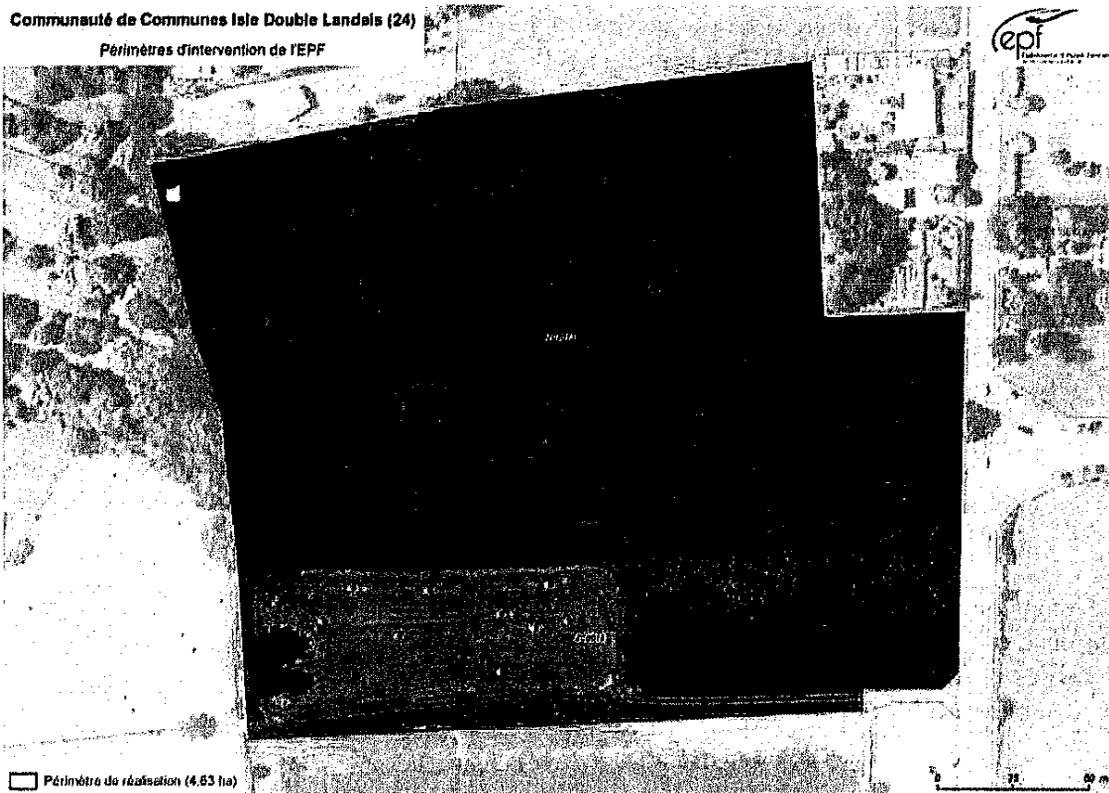
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel 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

2



Identification des périmètres d'intervention

3

PRÉAMBULE

La Communauté de communes Isle Double Landais

La Communauté de communes Isle Double Landais (CCIDL), qui est constituée des communes d'Échourgnac, Eygurande-Gardedeuilh, Ménesplet, Montpon-Ménéstérol, Moulin-Neuf, Le Pizou, Saint-Barthélémy-de-Bellegarde, Saint-Martial-d'Artenset, Saint-Sauveur-Lalande, a été créée le 1^{er} janvier 2014.

Elle est située à l'extrémité Ouest du département de la Dordogne, dans la vallée de l'Isle.

La CCIDL dispose de compétences majeures pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour promouvoir le tourisme, développer et mettre en œuvre la politique locale du logement, l'action sociale, les équipements scolaires et la voirie.

La CCIDL regroupait près de 12 000 habitants en 2014. Son territoire est composé de plusieurs communes rurales entourant la ville-centre de Montpon-Ménéstérol, le chef-lieu du canton, qui abrite à elle seule plus de 5 500 habitants.

La population de la CCIDL s'accroît dans l'ensemble des communes depuis le début des années 2000.

Ce dynamisme démographique s'explique par la géographie du territoire qui est traversé par l'A89, sur son tronçon Bordeaux à Périgueux, mais également par la ligne TER qui s'arrête en gare de Montpon-Ménéstérol.

L'économie de la CCIDL se concentre en grande partie dans la vallée de l'Isle, notamment près de Montpon-Ménéstérol, qui rassemble la plupart des commerces mais aussi de nombreuses PME industrielles ou agroalimentaires. On trouve également dans cette vallée de nombreuses exploitations agricoles. Le reste du territoire, et notamment le Nord, appartient au massif forestier de la Double et reste marqué par l'activité sylvicole.

Le développement économique de la CCIDL est aujourd'hui confronté à l'intensification de la concurrence entre territoires. Dès lors, le développement économique local se doit à la fois de capter des activités et des investissements, mais surtout de cultiver son potentiel existant et d'optimiser ses effets d'entraînement locaux (pouvoir d'achat des ménages, qualifications, entrepreneuriat).

Le Projet de la Communauté de Communes :

La Communauté de Communes Isle Double Landais souffre d'une perte de souffle économique qui se traduit par un nombre de créations d'entreprises en baisse d'année en année.

En effet, en 2015, le taux de créations hors agriculture dépasse difficilement les 11% est dans certains secteurs la balance créations/disparitions sur 2016 est à peine équilibrée (artisanat et commerce non alimentaires), parfois même négative (bâtiment).

La demande locale est donc a priori faible et cette dernière peut être mise en perspective avec l'absence d'incitation et d'encouragement à l'esprit d'entreprise. De plus, le territoire au sens large offre peu de sites d'accueil et d'hébergement d'entreprises.

Pourtant, la CCIDL dispose de nombreux atouts avec un territoire bien desservi en termes d'infrastructures. Elle doit maximiser la proximité de l'A89 et son positionnement entre la CALI et le Grand Périgueux. Son tissu économique accueille également, notamment à Montpon-Ménéstérol, plusieurs entreprises locomotives dans l'industrie et l'agroalimentaire : entreprise KIMO fabriquant des instruments de mesure, usine Technifloat fabriquant du verre plat...

De plus, dans le cadre de sa compétence développement économique, la CCIDL s'est dotée d'un service d'accompagnement et d'orientation des porteurs de projets souhaitant s'implanter sur le territoire.

La CCIDL a également réalisé un diagnostic économique de son territoire : cette étude a démontré l'opportunité de créer un lieu dédié aux porteurs de projets, dans l'esprit des pépinières d'entreprises. Ce projet est en cours de réalisation et comportera à la fois des bureaux et des ateliers à louer ainsi qu'un espace de coworking. Ce lieu a été baptisé l'Atelier de la Réussite et ouvrira ses portes d'ici la fin d'année 2018.

A cela s'ajoute la mobilisation des acteurs économiques du territoire au travers d'une commission économique active composée d'élus et de chefs d'entreprises du territoire. Un projet de création d'un club d'entreprises est en cours afin de faire naître un réseau de ressources dédié aux entreprises déjà implantées et aux futurs entrepreneurs.

L'ensemble de ces initiatives sont réalisées en collaboration avec un réseau de partenaires composé notamment par les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat), ADI, Périgord Développement, Initiative Périgord)...

En effet, une convention pluriannuelle est en cours d'écriture avec les chambres consulaires dans le but d'apporter un accompagnement particulier aux créateurs d'activités économiques au sein de l'Atelier de la Réussite et ainsi pérenniser leur entreprise, pour à terme déboucher sur une installation en sortie de l'Atelier de la Réussite.

Notre partenariat avec les agences de développement départementale (Périgord Développement) et régionale (ADI) permet à la CCIDL de diffuser largement notre offre foncière qui est en l'état actuel très insuffisante. Le fait que le territoire de la CCIDL soit désormais classé en Zone de Revitalisation Rurale représente aujourd'hui un véritable atout et il faut être en capacité de répondre aux sollicitations.

Enfin, pour compléter le dispositif d'accompagnement, une convention a été conclue avec Initiative Périgord (du réseau Initiative France) ce qui facilite la mise en place du financement des nouveaux projets avec les prêts à taux 0 et assure un parrainage des porteurs de projets sur leurs 3 premières années d'activité.

Ainsi, après avoir testé la faisabilité de son projet via l'Atelier de la Réussite et bénéficié de l'ensemble de l'accompagnement détaillé précédemment, l'entrepreneur doit pouvoir acquérir du foncier afin d'implanter durablement son activité sur le territoire. Les zones d'activités actuelles étant saturées sur les communes de Montpon-Ménéstérol (65 500 m²), Moulin-Neuf (53 000 m²) et le Pizou (9 500 m²), la CCIDL entend ainsi se doter d'une réserve foncière de 4 à 5 hectares répondant aux futures ambitions des acteurs économiques souhaitant s'implanter sur le territoire.

La politique forte de repositionnement de la CCIDL en matière économique passe donc par l'extension raisonnée et modérée de sa principale zone d'activité, située entre le centre de Montpon-Ménéstérol et la sortie d'autoroute de l'A89. En effet, cette situation géographique apparaît comme stratégique car la proximité de l'autoroute place le territoire montponnais à moins d'une heure de l'agglomération bordelaise et à 30 minutes de l'agglomération libournaise vers l'ouest, et à 40 minutes des agglomérations de Périgueux et Bergerac vers l'est. La zone envisagée, placée à l'entrée de la commune de Montpon, est donc d'un accès direct et rapide.

Cette extension doit se faire sur une superficie inférieure à 5 hectares, sur des terrains non bâtis actuellement en friche. Il existe effectivement dans cette zone des fonciers disponibles pour accueillir des entreprises nouvelles dans la continuité de l'urbanisation existante et sur des terrains classés au PLU de la commune en zone 1AUy par révision simplifiée n°4 approuvée en date du 22 novembre 2012.

La CCIDL souhaite profiter de son partenariat avec l'EPF, pour entreprendre l'acquisition des différentes parcelles nécessaires à cette extension.

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la CCIDL et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la CCIDL 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 CCIDL 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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Zone d'activité de la route de Sainte-Foy**

Site : Parcelles cadastrées ZC 13p et ZC 14

Le site est composé d'une vaste prairie en friche de moins de 5 hectares, à l'entrée sud de Montpon-Ménésterol, en bordure de la route de Sainte-Foy, qui le relie à l'autoroute A89.

Il est entouré au nord et à l'ouest par le collège de la commune et plusieurs zones résidentielles. A l'est se trouve la principale zone d'activité économique de la CCIDL, la ZAE Bernard Moulinet, actuellement saturée.

L'ensemble est classé en zone 1AUy au PLU de Montpon qui réserve ces fonciers à de l'urbanisation pour motifs économiques.

Projet : Face à la perte d'attractivité économique de son territoire et l'absence de possibilités d'accueil d'entreprises dans ses zones d'activités économiques existantes, la CCIDL souhaite agrandir la zone de la route de Sainte-Foy dont le positionnement entre la ville-centre de Montpon et la sortie de l'autoroute A89 à trois kilomètres est stratégique.

Le site retenu, en continuité directe de l'urbanisation existante, doit permettre l'installation de nouvelles entreprises et la création d'emplois dont doit bénéficier le tissu commercial de la CCIDL. L'EPF mènera alors les différentes acquisitions, alors qu'en parallèle la CCIDL recherchera des opérateurs privés prêts à s'y installer.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes Isle Double
Landais
représentée par son Président

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

Jean-Paul LOTTERIE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

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

R75-2018-05-07-044

B-2018-76 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la restructuration du centre-bourg entre la Commune
de Paizay-Le-Sec (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 76

Approbation du projet :

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg
entre la Commune de Paizay-Le-Sec (86) 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'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 restructuration du centre-bourg entre la Commune de Paizay-Le-Sec (86) 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 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

10/10/2018 10:10:10
Mairie de Paizay-Le-Sec

10/10/2018 10:10:10

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la Commune de Paizay-Le-Sec (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : restructuration du centre-bourg

La Commune de Paizay-Le-Sec est située dans le département de la Vienne, sur un plateau entre les vallées de la Vienne et de la Gartempe, à équidistance (35km) de Poitiers et Châtelleraut. Elle appartient à la Communauté de Communes de Vienne et Gartempe.

La Commune est actuellement en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Jusque dans les années 50 la population de la Commune connaît une certaine stabilité, autour de 750 habitants. Cette tendance s'inverse dans les années 60 jusqu'à 1999, où la population tombe à 371 habitants. La Commune connaît une nouvelle dynamique à partir de 2004. En 2015 la population atteint 469 habitants.

La Commune, à 40min de Poitiers et de Châtelleraut, attire, notamment les jeunes ménages désirant accéder à l'accession, par sa localisation et son cadre de vie préservé. On constate cette attractivité à travers la population, notamment représentée par les personnes entre 30 et 59ans (45,1%).

Cette attractivité de la Commune de Paizay-Le-Sec se constate également dans la typologie des logements, qui sont en grande majorité des résidences principales (90,2%), et le taux de logements vacants en baisse (5,8%).

Les résidences principales sont en majorité représentées par des maisons (98,2%) de plus de 4pièces (80,1%). Les constructions de maisons ont été importantes entre 1919 et 1945 et entre les années 70 et 90.

Paizay-le-Sec est une des rares communes du département de la Vienne qui a vu le nombre d'exploitations agricoles augmentés contrairement à la tendance générale. 29,4% des établissements actifs sur la Commune au 31 décembre 2015 se situent dans le domaine de l'agriculture, la sylviculture et pêche.

La Commune a un taux d'actif ayant un emploi de 76,5%, dont 78% travaillent dans une commune voisine. En effet, ce secteur est très polarisé par la Commune de Poitiers et la Commune de Châtelleraut. Malgré cette polarisation les établissements présents sur la Commune se divisent entre la sphère productive (54,9%) et la sphère présenteielle (45,1%). Les établissements dans le domaine du commerce, transports et services divers, représentent 47% des établissements actifs de la Commune au 31 décembre 2015.

La Commune de Paizay-Le-Sec a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de maintien de l'activité économique sur son territoire et de développement de l'habitat.

-Montant : 500 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 5

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte.

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

Projet 1 : Réalisation d'un programme de logements

Site : Le site se compose de deux parcelles, cadastrées section H n°334 (6 435m²) et 965 (2 570m²), d'une surface de 9 005m². Ces deux fonciers se situent en face de la Mairie, en continuité du bourg.

Projet : Par leur emplacement privilégié ces parcelles sont une opportunité pour lancer une dynamique de structuration du bourg. La Commune de Paizay-Le-Sec souhaite voir se réaliser sur ces deux fonciers un programme de logements.

Pour accompagner la Commune, l'EPF pourra mener tout d'abord sur les parcelles identifiées une étude de faisabilité technique et financière. Cette étude visera à proposer à la Commune une programmation accompagnée d'un bilan financier qui déterminera notamment le montant d'acquisitions des fonciers cibles, afin que cette dernière sélectionne un projet sur la base d'éléments tangibles et opérationnels.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

Projet 2: Relocalisation d'activité économique

Site : Le site identifié par la Commune pour la relocalisation se compose des parcelles cadastrées section F n°525 et 590. Pour une surface totale d'environ 1,37 ha.

Projet: Consciente de l'enjeu économique de garder sur son territoire l'établissement Dousset-Matelin, mais des problématiques de sécurité publique que le transport des engins engendre dans le centre-bourg, la Commune souhaite voir se relocaliser l'entreprise afin de renforcer la facilité et la sécurité à son accès. En ce sens la Commune a identifié un foncier, donnant sur la RD 951, permettant d'accueillir la nouvelle implantation.

Pour accompagner la Commune, l'EPF pourra mener tout d'abord sur les parcelles identifiées une étude de faisabilité technique et financière. Cette étude visera à proposer à la Commune une programmation accompagnée d'un bilan financier qui déterminera notamment le montant d'acquisitions des fonciers cibles, afin que cette dernière sélectionne un projet sur la base d'éléments tangibles et opérationnels.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

Paizay-Le-Sec



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 86-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE PAIZAY-LE-SEC (86)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

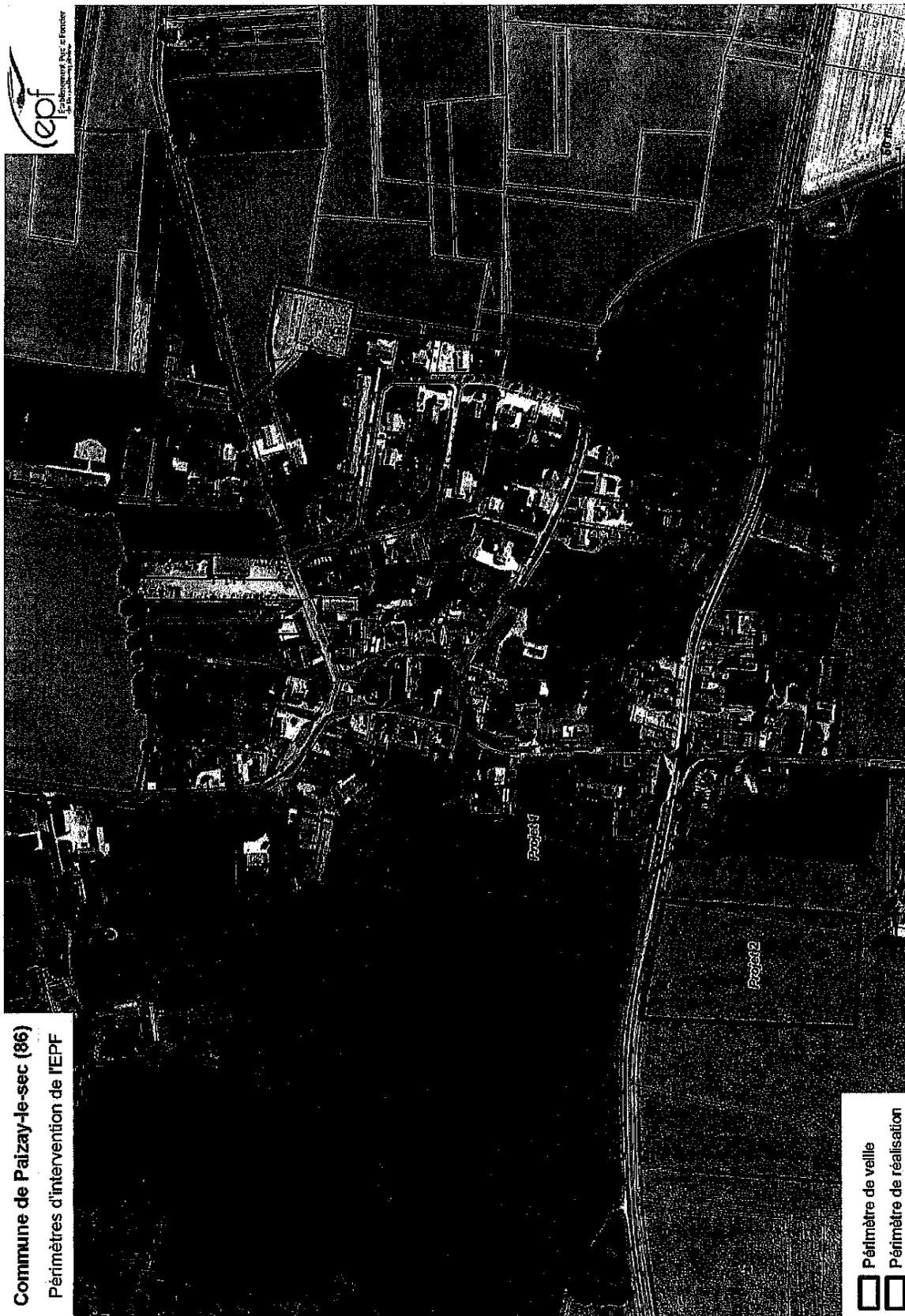
La Commune de Paizay-Le-Sec dont la Mairie est située 1 rue de la Mairie – 86300 PAIZAY-LE-SEC, représentée par son maire, **Monsieur Jacques DE CREMIERS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°..... en date du 3 mai 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Paizay-le-sec (86)

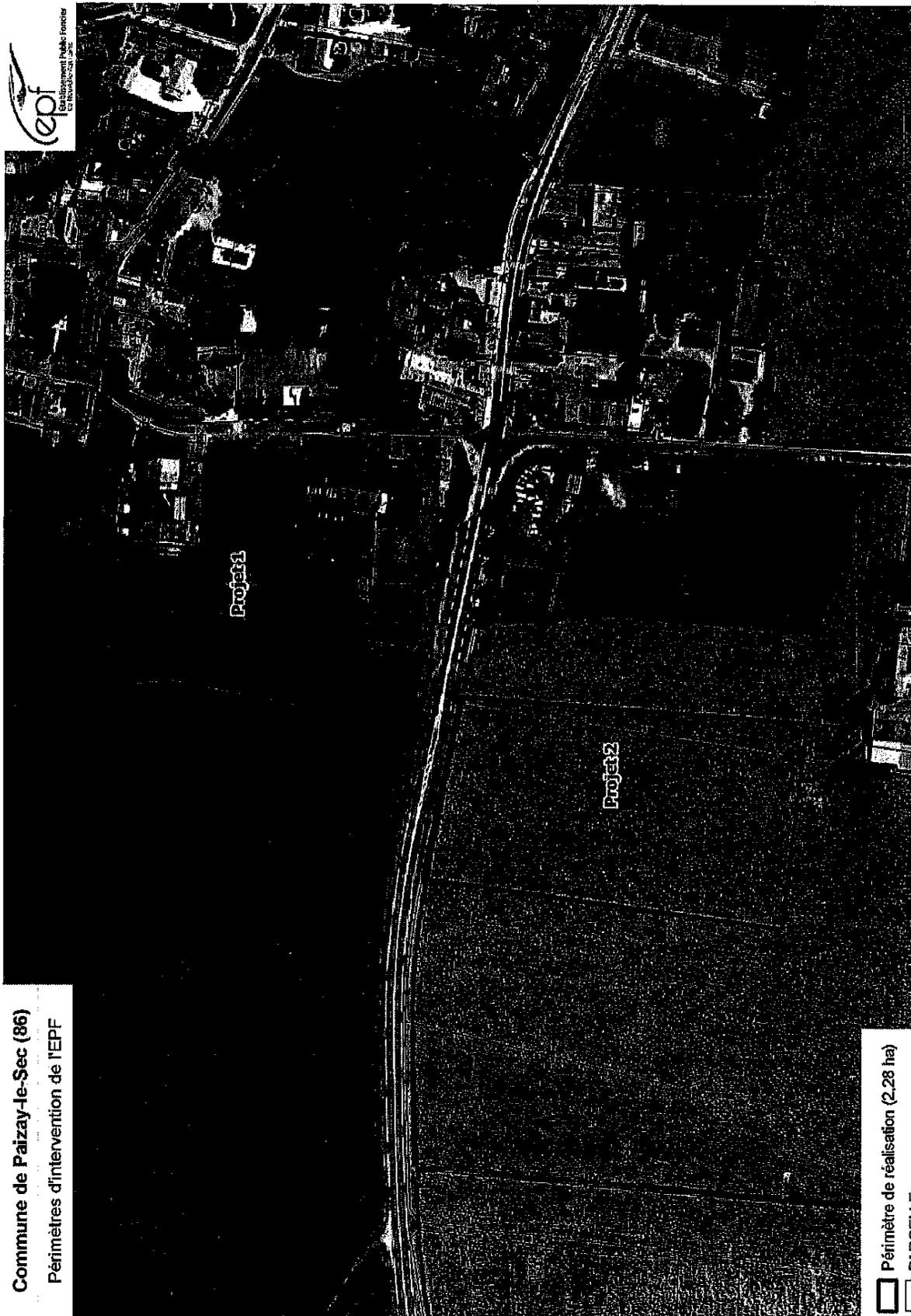
Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètre de veille
- Périmètre de réalisation

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Paizay-le-Sec (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Paizay-Le-Sec

La Commune de Paizay-Le-Sec est située dans le département de la Vienne, sur un plateau entre les vallées de la Vienne et de la Gartempe, à équidistance (35km) de Poitiers et Châtelleraut. Elle appartient à la Communauté de Communes de Vienne et Gartempe.

La Commune est actuellement en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Jusque dans les années 50 la population de la Commune connaît une certaine stabilité, autour de 750 habitants. Cette tendance s'inverse dans les années 60 jusqu'à 1999, où la population tombe à 371 habitants. La Commune connaît une nouvelle dynamique à partir de 2004. En 2015 la population atteint 469 habitants.

La Commune, à 40min de Poitiers et de Châtelleraut, attire, notamment les jeunes ménages désirant accéder à l'accession, par sa localisation et son cadre de vie préservé. On constate cette attractivité à travers la population, notamment représentée par les personnes entre 30 et 59ans (45,1%).

Cette attractivité de la Commune de Paizay-Le-Sec se constate également dans la typologie des logements, qui sont en grande majorité des résidences principales (90,2%), et le taux de logements vacants en baisse (5,8%).

Les résidences principales sont en majorité représentées par des maisons (98,2%) de plus de 4pièces (80,1%). Les constructions de maisons ont été importantes entre 1919 et 1945 et entre les années 70 et 90.

Paizay-le-Sec est une des rares communes du département de la Vienne qui a vu le nombre d'exploitations agricoles augmentés contrairement à la tendance générale. 29,4% des établissements actifs sur la Commune au 31 décembre 2015 se situent dans le domaine de l'agriculture, la sylviculture et pêche.

La Commune a un taux d'actif ayant un emploi de 76,5%, dont 78% travaillent dans une commune voisine. En effet, ce secteur est très polarisé par la Commune de Poitiers et la Commune de Châtelleraut. Malgré cette polarisation les établissements présents sur la Commune se divisent entre la sphère productive (54,9%) et la sphère présentielle (45,1%). Les établissements dans le domaine du commerce, transports et services divers, représentent 47% des établissements actifs de la Commune au 31 décembre 2015.

Le Projet de la Commune de Paizay-Le-Sec :

La Commune de Paizay-Le-Sec a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de maintien de l'activité économique sur son territoire et de développement de l'habitat.

L'établissement, Dousset-Matelin, concessionnaire de matériel agricole, présent sur le territoire de la Commune, lui apporte une stabilité économique non négligeable. Cependant, le passage régulier dans le centre-bourg des transporteurs de l'entreprise, compte tenu de l'évolution du trafic et de celle de la taille des engins agricoles, devient problématique pour la Commune.

Les ateliers Dépan'Agri, des établissements Dousset-Matelin sont actuellement situés route de Nalliers, contre le centre-bourg. Ils y sont enclavés : les engins agricoles, les poids-lourds sont désormais d'une taille trop importante pour les voies d'accès du centre bourg trop étroites et tortueuses. Cela occasionne des dégâts à la voirie, à la signalisation et aux biens des tiers.

De plus, l'implantation actuelle de l'entreprise ne lui permet pas d'être visible depuis la RD 95. Une meilleure implantation permettra à la Commune de conserver l'entreprise sur son territoire.

Les enjeux pour la Commune sont multiples :

- Un enjeu d'attractivité : La Commune de Paizay-Le-Sec est idéalement situé, porte d'entrée dans la Communauté de Communes de Vienne et Gartempe, sur un plateau étendu, entre les vallées de la Vienne et de la Gartempe, au carrefour de deux axes importants. Les professionnels du domaine agricole y trouvent une grande attractivité.
En ce sens la présence de l'entreprise bénéficie à l'attractivité et au dynamisme de la Commune et de la Communauté de Communes.
- Un enjeu social : L'entreprise est un centre d'activités, créant de nombreux emplois et qui, outre les clients, fait venir des acheteurs et de nombreux représentants extérieurs au territoire.

Parallèlement à ce projet la Commune souhaiterait redynamiser sa démographie par la réalisation d'un programme de logements.

En conclusion, le projet de la Commune de Paizay-Le-Sec repose sur une volonté de valorisation de son centre à travers la requalification de dents creuses visant la production de logements et le maintien de l'activité économique.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (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 Cœur du bourg de la Commune (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. Des études peuvent aussi être réalisées dans 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.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée. En effet, une analyse approfondie du tissu commercial et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPF et la Collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial pourrait, de la même manière, identifier les manques à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité et localiser les implantations futures.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la Collectivité et de l'EPF devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

A l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

Projet 1 : Réalisation d'un programme de logements

Site : Le site se compose de deux parcelles, cadastrées section H n°334 (6 435m²) et 965 (2 570m²), d'une surface de 9 005m². Ces deux fonciers se situent en face de la Mairie, en continuité du bourg.

Projet : Par leur emplacement privilégié ces parcelles sont une opportunité pour lancer une dynamique de structuration du bourg. La Commune de Paizay-Le-Sec souhaite voir se réaliser sur ces deux fonciers un programme de logements.

Pour accompagner la Commune, l'EPF pourra mener tout d'abord sur les parcelles identifiées une étude de faisabilité technique et financière. Cette étude visera à proposer à la Commune une programmation accompagnée d'un bilan financier qui déterminera notamment le montant d'acquisitions des fonciers cibles, afin que cette dernière sélectionne un projet sur la base d'éléments tangibles et opérationnels.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

Projet 2: Relocalisation d'activité économique

Site : Le site identifié par la Commune pour la relocalisation se compose des parcelles cadastrées section F n°525 et 590. Pour une surface totale d'environ 1,37 ha.

Projet : Consciente de l'enjeu économique de garder sur son territoire l'établissement Dousset-Matelin, mais des problématiques de sécurité publique que le transport des engins engendre dans le centre-bourg, la Commune souhaite voir se relocaliser l'entreprise afin de renforcer la facilité et la sécurité à

son accès. En ce sens la Commune a identifié un foncier, donnant sur la RD 951, permettant d'accueillir la nouvelle implantation.

Pour accompagner la Commune, l'EPF pourra mener tout d'abord sur les parcelles identifiées une étude de faisabilité technique et financière. Cette étude visera à proposer à la Commune une programmation accompagnée d'un bilan financier qui déterminera notamment le montant d'acquisitions des fonciers cibles, afin que cette dernière sélectionne un projet sur la base d'éléments tangibles et opérationnels.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Paizay-Le-Sec
représentée par son Maire,

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

Jacques De Crémiers

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°
en date du 3 mai 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

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 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 concéderait 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

R75-2018-05-07-045

B-2018-77 - Avenant n°4 à la Convention Projet «
Réhabilitation de la friche industrielle Sergent-Prolac »
entre la Commune de Surgères (17) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 77

Approbation du projet : Avenant n°4 à la Convention Projet « Réhabilitation de la friche industrielle Sergent-Prolac » entre la Commune de Surgères (17) 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,

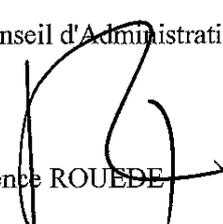
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°4 à la Convention Projet « Réhabilitation de la friche industrielle Sergent-Prolac » entre la Commune de Surgères (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°4;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

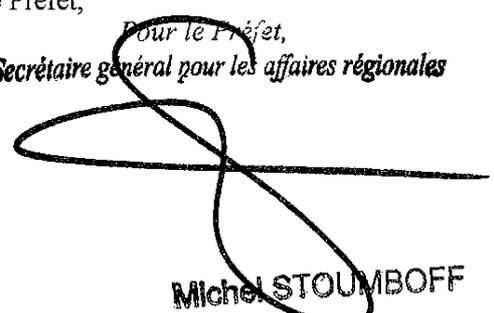
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le **07 MAI 2018**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Le maire de la Commune de Surgères (17) et le président de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le maire de la Commune de Surgères (17) et le président de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°4 à la Convention Projet « Réhabilitation de la friche industrielle Sergent-Prolac » entre la Commune de Surgères (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat

-Objet : Démolition et dépollution d'une friche industrielle pour installer une opération de logements

Dans le cadre de la requalification de la friche industrielle « Sergent Prolac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

Plusieurs avenants ont déjà validés sur cette convention. L'avenant n°1 (annexe n°2), signé en 2013 a permis de rallonger la durée de la convention pour permettre l'achèvement des négociations et l'acquisition du foncier.

L'avenant n°2 (annexe n°2), signé en 2014 a quant à lui permis d'adapter la convention initiale au PPI 2014-2018, et d'allonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2017, pour permettre la consultation d'opérateurs privés.

Enfin l'avenant n°3 (annexe n°3), signé en 2017, a non seulement allongé le délai de la convention d'un an, jusqu'au 31 décembre 2018, mais aussi augmenté le plafond de 900 000 € à 1 200 000 €.

A ce jour, le foncier, prêt à l'emploi est entièrement maîtrisé par l'EPF et doit être cédé à la Ville de Surgères en septembre 2018, pour qu'elle le cède par la suite à un opérateur privé déjà retenu, qui doit réaliser une résidence pour séniors.

Par ailleurs, la Direction régionale des affaires culturelles a identifié un potentiel archéologique médiéval important, ce qui a entraîné une prescription archéologique et des fouilles préventives. Cela implique ainsi des dépenses supplémentaires à celles initialement prévues, ainsi qu'une échéance rallongée.

Les travaux de fouilles archéologiques doivent avoir lieu au cours de l'été 2018, en même temps que les travaux de dépollutions.

Toutefois, même si le coût de ces différents travaux a été préalablement estimé, le caractère aléatoire des découvertes archéologiques ou de l'intensité de la pollution du sol peut engendrer de forts surcoûts et un éventuel dépassement du montant plafond de la convention.

Le présent avenant, doit ainsi permettre un rehaussement du plafond de la convention, actuellement à 1 200 000 €, afin d'anticiper un potentiel accroissement des coûts des travaux à venir.

-Montant : 1 600 000 €

-Durée : jusqu'au 31 décembre 2018

- Nombre de logements : 60-70



**AVENANT N°4
À LA CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 10 - 013
« RÉHABILITATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE SERGENT-PROLAC »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SURGÈRES

ET

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

Entre

La Commune de SURGÈRES, dont le siège est à la Mairie de Surgères – Square du Château – BP 59 – 17700 SURGÈRES représentée par son Maire, Madame **Catherine DESPREZ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2018- en date du 3 mai 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la requalification de la friche industrielle « Sergent Prolac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

Plusieurs avenants ont déjà validés sur cette convention. L'avenant n°1 (annexe n°2), signé en 2013 a permis de rallonger la durée de la convention pour permettre l'achèvement des négociations et l'acquisition du foncier.

L'avenant n°2 (annexe n°2), signé en 2014 a quant à lui permis d'adapter la convention initiale au PPI 2014-2018, et d'allonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2017, pour permettre la consultation d'opérateurs privés.

Enfin l'avenant n°3 (annexe n°3), signé en 2017, a non seulement allongé le délai de la convention d'un an, jusqu'au 31 décembre 2018, mais aussi augmenté le plafond de 900 000 € à 1 200 000 €.

A ce jour, le foncier, prêt à l'emploi est entièrement maîtrisé par l'EPF et doit être cédé à la Ville de Surgères en septembre 2018, pour qu'elle le cède par la suite à un opérateur privé déjà retenu, qui doit réaliser une résidence pour séniors.

Par ailleurs, la Direction régionale des affaires culturelles a identifié un potentiel archéologique médiéval important, ce qui a entraîné une prescription archéologique et des fouilles préventives. Cela implique ainsi des dépenses supplémentaires à celles initialement prévues, ainsi qu'une échéance rallongée.

Les travaux de fouilles archéologiques doivent avoir lieu au cours de l'été 2018, en même temps que les travaux de dépollutions.

Toutefois, même si le coût de ces différents travaux a été préalablement estimé, le caractère aléatoire des découvertes archéologiques ou de l'intensité de la pollution du sol peut engendrer de forts surcoûts et un éventuel dépassement du montant plafond de la convention.

Le présent avenant, doit ainsi permettre un rehaussement du plafond de la convention, actuellement à 1 200 000 €, afin d'anticiper un potentiel accroissement des coûts des travaux à venir.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

1.1. L'engagement financier de l'EPF

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la convention était plafonné à neuf cent mille euros (1 200,00 €). Cet article est ainsi réécrit en prenant en compte les dépenses à venir concernant les fouilles archéologiques. Le montant de l'engagement maximal de la convention est donc porté à 1 600 000 €.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Catherine DESPREZ

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention Projet Surgères – EPF PC n° CP 17 – 10 – 013

Annexe n°2 : Avenant n°1, 2 et 3

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

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

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

Entre

La Commune de SURGÈRES, dont le siège est à la Mairie de Surgères - Square du Château - BP 59 - 17700 SURGÈRES représentée par son Maire, Monsieur Philippe GUILLOTEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2010.

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° 24.336-13 en date du 22.09.2010.

Ci-après dénommé « l'EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3, 2010

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3, 2010

La Commune de Surgères

Une Commune bien desservie

Située dans la partie nord-est du département de Charente-Maritime, Surgères est un pôle urbain de 6376 habitants en 2007 sur un territoire de 28,71 km².

La Commune fait partie de la Communauté de Communes de Surgères (12 communes, environ 15 000 habitants en 2006) et du Pays d'Aunis dont le SCOT est en cours d'élaboration (périmètre arrêté) et du PLH approuvé.

CONVENTION PROJET
« RÉHABILITATION
DE LA FRICHE INDUSTRIELLE
SERGEANT-PROLAC »
N° CP 17 - 10 - 013

ENTRÉ

LA COMMUNE
DE SURGÈRES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Situés au cœur du réseau des pôles régionaux de La Rochelle et de Niort ainsi que du pôle d'équilibre de Rochefort, la commune dispose de plusieurs axes du TGV Paris-Niort-La Rochelle et du TER qui drainent les populations de Rochefort, de Marennes Oléron et de leurs bassins.

L'attractivité du pôle de développement de Surgères ne se limite pas à son secteur de proximité : 4% des actifs de Surgères viennent de l'agglomération rochelaise.

Dans le même temps, la fonction résidentielle de la commune se développe notamment au profit de l'agglomération rochelaise, mais aussi niortaise : la part des actifs travaillant à l'extérieur passe de 26,5% en 1990 à 34,5% à 1999.

Une Commune au cadre de vie de qualité :

La commune de Surgères est caractérisée par un centre urbain constitué sur un territoire encore rural.

Il concentre 94% de la population communale.

La Commune a su protéger son riche patrimoine en instaurant en 2007 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager qui se caractérise par :

- Un centre bourg d'une grande qualité architecturale et paysagère mis en valeur par l'aménagement des Halles du Marché réalisés en 2001 et la réhabilitation du Parc du Château dont la 2^{ème} tranche a été achevée en 2007.
- Les faubourgs anciens présentant un petit patrimoine populaire, ouvrier et agricole qui revêt également un intérêt en partie architecturale (notamment par sa diversité de formes) mais surtout dans son organisation spatiale, urbaine.
- Une présence végétale importante et diversifiée.
- Celle de la motte féodale qui se prolonge le long de la Grès, mais aussi les jardins familiaux situés en grande partie en zone inondable. Cette zone inondable constitue un espace naturel à proximité directe du centre ville.

Une Commune pôle d'emplois

Le dynamisme économique de Surgères est en plein développement en raison de sa situation entre les pôles interrégionaux de La Rochelle, pôle porteur influençant fortement son arrière-pays, de Niort et du pôle de Rochefort.

En 1999, ce pôle compte près de 3 150 emplois.

Malgré son influence principalement locale en raison de sa situation dans un territoire rural, Surgères a toujours été un pôle de développement.

Aujourd'hui, le développement de l'activité économique de la commune s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale et intercommunale liée au transfert de la compétence économique des communes à la Communauté de communes de Surgères.

Il existe à proximité du centre ville de Surgères, une friche industrielle polluée : l'ancienne usine « Sergent Prolac » qui produisait de la peinture, cadastrée AD 300 pour 3 219 m², AD 301 pour 43 m² et AD 351 pour 1 172 m².

Par audience du Tribunal de Commerce de Rochefort du 13/09/2002, la Société SERGENT-PROLAC a été mise en liquidation judiciaire. Le Mandataire liquidateur désigné est Maître Muriel AMAUGER – RP 289 – 17312 ROCHEFORT CEDEX.

Par ailleurs, l'immeuble situé 4 bis, Rue de la Binettarte, à côté de l'ancien site industriel Sergent Prolac, cadastré AD 78 pour 528 m², appartient à Madame CLEMENT née CARTIER, qui a fait part de son souhait de vendre ce bien.

La Commune de Surgères souhaite que cet îlot (cf. annexe n°1) soit réhabilité sous forme d'un éco quartier.

Les Objectifs d'aménagements

1/ Réalisation d'un éco quartier

La Commune souhaite requalifier cet îlot urbain actuellement friche industrielle abandonnée en plein cœur de ville, en éco quartier tant d'un point de vue de la performance que récréatif.

La mutation en poumon urbain s'appuiera sur les principaux axes de travail suivants :

- adhésion et appropriation de la collectivité et de ses administrés à un projet ;
- mixité sociale et intergénérationnelle : à ce titre, plusieurs types de produits immobiliers seront déclinés et plusieurs types de financements recherchés ;
- densification de l'habitat et accord avec la volonté exprimée à travers le PLU
- revalorisation des structures et réseaux existants.

2/ Approche sociologique – définition d'une programmation

Le projet permettra de satisfaire les besoins de la population connus à ce jour ou à définir, privilégiant ainsi les objets suivants :

- Réalisation de logements à vocation sociale pour le maintien des familles en centre ville
 - ⇒ Typologies logements ou maisons de types T3 / T4
- Réalisation de logements adaptés pour personnes âgées ou personnes à mobilité réduite
 - ⇒ Typologies Maisons plain pieds T2 / T3 pour permettre le retour en ville de personnes isolées
- Promotion de l'accès social à la propriété sous réserve de la confirmation d'un dispositif de type Pass Foncier pour permettre le retour en ville des familles et le maintien des services de proximité (écoles...)
- ⇒ Typologies Maisons T3 à T5 avec jardin
- Ensemble immobilier écologique à très haute qualité environnementale pour une population désireuse d'habiter dans un éco-quartier urbain
 - ⇒ Typologies Maisons T3 à T5 à minima BBC avec jardin.

Globalement, la grille du projet sera à moduler en fonction de la programmation retenue. Suivant l'état d'avancement du dossier, le promoteur retiendra une fourchette de SHON comprise entre 19000m² et 40000m² permettant de réaliser entre 25 et 50 logements.

3/ Haute Qualité Environnementale

La Commune ou l'opérateur désigné s'engage à réaliser un projet répondant à Minima à la Norme BBC Effergie 2005 avec si possible des produits atteignant le niveau BEPOS (bâtiment à énergie Positive).

4/ Aménagement d'un parking

La Commune ou l'opérateur désigné envisage également l'aménagement d'un parking.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire Communal visant à réhabiliter le site de l'ancienne friche industrielle dénommée « SERGENT PROLAC ».

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V.S. 2010

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V.S. 2010

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- définir le projet d'aménagement du périmètre retenu dans le respect des principes du développement durable et des objectifs d'aménagement mentionnés dans le périmètre ;
- assurer la maîtrise d'ouvrage du projet de renouvellement urbain de l'îlot Sergent Prozac Propriété de Madame CLEMENT née CARTIER, objet de la présente convention dans le respect des principes de développement durable ;
- communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et à engager, le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la Commune s'engage, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune dédomagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portages imputés lors du calcul du prix de revendu du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 011
V3, 2010

Article 1. OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune de Surgères et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Article 2. LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la réhabilitation d'une friche industrielle et la mise en œuvre d'une opération d'habitat.

Article 3. LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur repéré en annexe n°1 comme périmètre à enjeu.

L'opération se situe au niveau de l'îlot délimité par les rues de la Binetterie (n°4B-6) et la Rue Barablin (n°16), anciennement connu sous le nom d'établissement Sergent Prozac.

Il inclut également, pour un projet à part, la parcelle AE 841 située de l'autre côté de la Rue de la Binetterie.

Le périmètre considéré pour l'opération est défini par les parcelles suivantes :

- Ets Sergent Prozac : AD 300, AD 301, AD 351 4 434 m²
- Propriété CLEMENT née CARTIER : AD 78 528 m²
- Atelier du garage Peugeot : AD 79 317 m²
- Ancienne station service, bureaux du garage Peugeot : AE 841 1 120 m²
- Total Emprise Foncière : 6 399 m²

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base d'une intervention en phase de réalisation foncière ; périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Article 4. LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'un ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 011
V3, 2010

- les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- l'information de Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

Article 5. LES ETUDES PRÉALABLES

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPFF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation foncière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

Article 6. LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à assurer une veille foncière sur le périmètre indiqué et à procéder, avec l'accord de la Commune de Surgères, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « renouvellement urbain de l'îlot Sergent Prolac », situés dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre de réalisation foncière).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPFF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF PC s'engage à transmettre à la Commune de Surgères les copies des actes d'acquisition 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, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPFF PC et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPFF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPFF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'après l'accord écrit (courrier ou mail) du Maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPFF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

Convention Projet Surgères - EPFF PC n° CP 17 - 10 - 013
V2, 2010

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Maire de la Commune ou le Conseil municipal, délèguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.311.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 13° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'exerce de manière totale sur le périmètre de maîtrise foncière.

La Commune :

- fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le délégant à l'EPFF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- transmettra à l'EPFF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préséption.

Dès réception de la DIA, l'EPFF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer. Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préséption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renoncement à la vente, l'EPFF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, que l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPFF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPFF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPFF PC constituera le dossier d'enquête préalable et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

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

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

Convention Projet Surgères - EPFF PC n° CP 17 - 10 - 013
V2, 2010

Article 7. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

Article 8. REMISE EN ETAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

8.1. Détaillement de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. A défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

8.2. Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de vente par l'EPF PC.

Article 9. LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la vente

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

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

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
VJ 2010

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à la démarche pour garantir la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens ; remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion de l'EPF PC, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
VJ 2010

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation en zone U, les frais annuels d'actualisation correspondront à 0,3 %.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention. Il est par ailleurs majoré de 0,3% pour les conventions établies directement avec une commune.

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

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

Article 10. LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

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

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 860000001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

Article 11. LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

Convention Projet Surgères - EPFF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3 2010

Article 12. LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de la Commune ou son représentant, et l'EPFF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPFF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

Article 13. LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF PC.

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

En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

Article 14. L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à deux cent mille euros (200 000,00 €).

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

Convention Projet Surgères - EPFF PC n° CP 17 - 10 - 013
V2 2010

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune de Surgères :

- garantira les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- rachètera par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Article 15. L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

Article 16. LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La présente convention ne comportant qu'une phase de réalisation foncière, la durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 3 ans, à compter de la date de signature de celle-ci.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 15/09/2013.

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

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

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier...), après validation par le Conseil municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

Article 17. LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un conseil contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3 2010

verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

Article 18. CONTENITEUX

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 Surgères, le 28.09.2010 en 3 exemplaires originaux

La Commune

représentée par son Maire



Philippe GUYOTTEAU

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 56..... en date du 22/02/2010.....

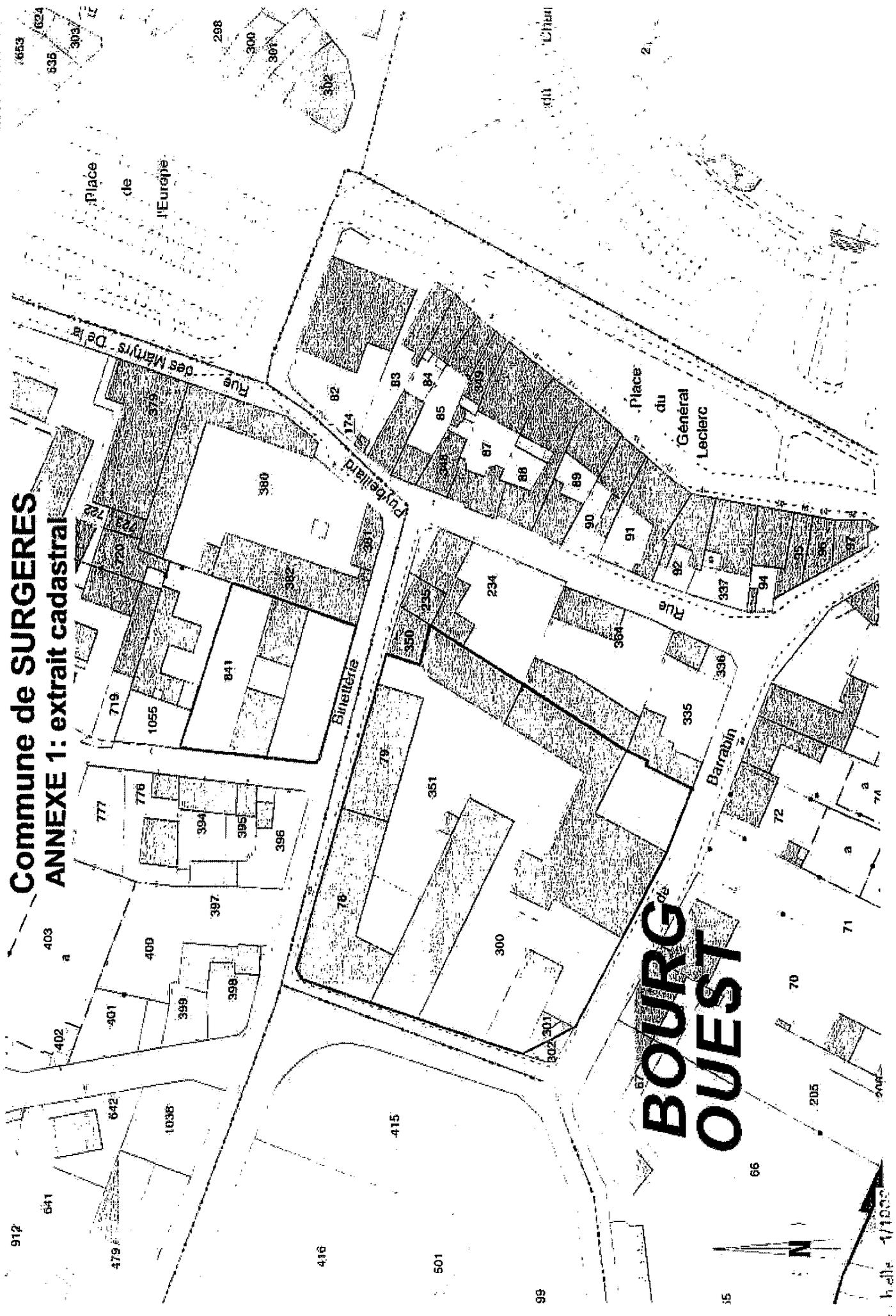
Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

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

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V3 2010

Commune de SURGERES
ANNEXE 1: extrait cadastral



L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (Gros-couvert, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, le site pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité. Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préliminaires ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, porance des sols...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconsolidation (amiante, plomb, mètre, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordinateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le désazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures.	
L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.	
La purge éventuelle des produits saufs sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le profilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention).	Le réseau primaire du futur projet.
Le recensement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des ruissellements	
- par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation,	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
- par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013
V1..... 2010

La restauration du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des chemements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structuré et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits) et occultation des ouvertures.	
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition. L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les droits et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la capture et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectés aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au goudonnage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien livré de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquée. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittrancement, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Annexe N°3

Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurances des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revenue par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour où la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

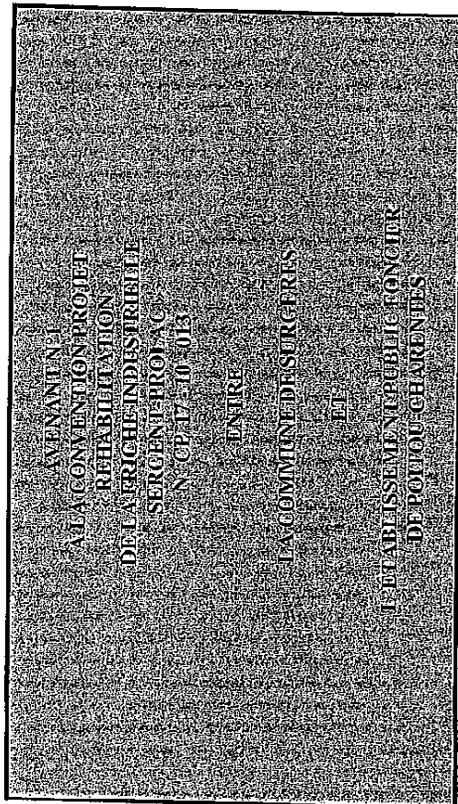
Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPF PC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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

o0000



Entre

La Commune de SURGERES, dont le siège est à la Mairie de Surgères - Square du Château - BP 59 - 17700 SURGERES représentée par son Maire, Monsieur Philippe GUILLOTEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 23/09/2013.

Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° 8682-30 en date du 23/09/2013.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'une part

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la réaffectation de la friche industrielle « Sergent Prolac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans s'achève le 9 septembre 2013. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions et des travaux de remise en état des biens avant l'aménagement, il convient de prolonger la durée d'exécution de la convention.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est prolongée de 3 ans.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme fixé par le présent avenant, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé au plus tard avant cette date.

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

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

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un nouvel avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le Conseil Municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

Fait à Poitiers, le 08 JAN 2013 en 3 exemplaires originaux.

La Commune représentée par son Maire,

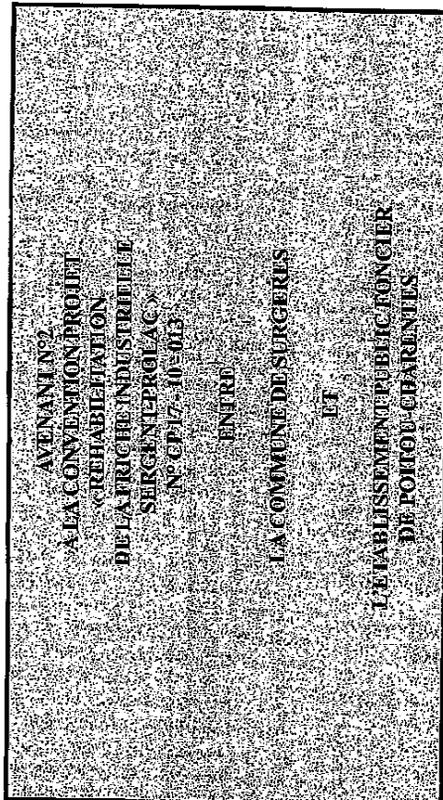
L'établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,



Philippe GUILLOTEAU
Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE n° 259 en date du 26/11/2013

Annexe n°1 : Convention Projet Surgères - EPF PC n° CP 17 - 10 - 013



Entre

La Commune de SURGERES dont le siège est situé à la Mairie de Surgères - Square du Château - BP 59 - 17700 SURGERES, représentée par son maire, Madame Catherine DESPREZ, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22/06/16. Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délégation du Bureau n° B-2016-32, en date du 14 juin 2016, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la qualification de la friche industrielle « Sergent Prolac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans devait s'achever le 9 septembre 2013. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avenant (annexe n°2) signé le 8 janvier 2013 visant à la prolonger de 3 ans, c'est-à-dire jusqu'au 15 septembre 2016.

Compte tenu de l'état d'avancement des travaux de remise en état des biens avant l'aménagement ainsi que de la procédure de consultation des opérateurs en cours, il convient de prolonger la durée d'exécution de cette convention.

Une étude de préaisabilité a permis de préparer l'appel à projets en cours, les scénarii permettant d'envisager un nombre de logements compris entre 25 et 40.

La remise des offres de la consultation d'opérateurs est fixée au 17 juin 2016. Des négociations avec le ou les opérateurs ayant répondu vont avoir lieu suite à cet appel à projets afin de définir plus précisément le meilleur projet à réaliser sur ce site. La cession du foncier au lauréat devrait pouvoir intervenir avant la fin de l'année 2016 et toutes les réserves sont levées.

Par ailleurs, le présent avenant insère également les dispositions du nouveau PPI 2014-2018 dans la convention.

Il convient donc de modifier l'article 16 de la convention initiale.
Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

pe

pe

éléments du projet, notamment financiers et pousa, 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 5.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°2 et pour la période postérieure à cette date »

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Juin 2016

4

pg

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Juin 2016

3

pg

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA-2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.
La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

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

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

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

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

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

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Juin 2016

frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

ARTICLE 2. LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET

Cet article vient modifier l'article 16 de la convention initiale :

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 pour permettre la fin des travaux et la sélection d'un opérateur.

Cette durée sera revue éventuellement pour s'adapter au calendrier de l'opération choisie en fonction de la réalisation d'une opération avant fin novembre 2016 et la signature d'une promesse de vente.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme fixé par le présent avenant, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé au plus tard avant cette date.

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

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

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un nouvel avenant à la convention projet (périmètre, dates du portage foncier, ...), après validation par le Conseil Municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à *Surgères*....., le *14 juillet*..... 2016..... en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son maire,



Catherine DESPREZ

L'Etablissement Public Foncier
représenté par son Directeur général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Conseiller Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2016/...du 14 juin 2016.

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 17 - 10 - 013

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CP 17-10-013

Avenant n°2 à la Convention de projet EPF - commune de Surgères n°17-10-013
Juin 2016

Envoyé en préfecture le 23/02/2017
Reçu en préfecture le 23/02/2017
Affiché le
ID : 0172-2170491-20170223-2017_03_05-DE

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la requalification de la friche industrielle « Sergent Prolac », la Commune de Surgères a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 28 septembre 2010, une convention projet visant la maîtrise foncière du périmètre concerné (annexe n° 1).

Le foncier, prêt à l'emploi est entièrement maîtrisé par l'EPF et une consultation d'opérateur a été menée en 2016 sans trouver offre satisfaisante, ce pourquoi l'EPF et la Commune vont travailler conjointement pour mener à bien l'opération.

Par ailleurs, la direction régionale des affaires culturelles a identifié un potentiel archéologique médiéval important, ce pourquoi des fouilles préventives et des prescriptions seront envisagées. Cela implique donc des dépenses supplémentaires à celles initialement prévues, ainsi qu'une échéance rallongée.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

1.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au litre de la convention était plafonné à neuf cent mille euros (900 000,00 €). Cet article est ainsi réécrit en prenant en compte les dépenses à venir concernant les fouilles archéologiques. Le montant de l'engagement maximal de la convention est donc porté à 1 200 000 €.

Article 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION PROJET :

La convention est prorogée pour une durée de 1 an, soit au 31 décembre 2018.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2017
Reçu en préfecture le 23/02/2017
Affiché le
ID : 0172-1170491-20170223-2017_03_05-DE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°3
À LA CONVENTION PROJET
N° CP 17-10-013
« RÉHABILITATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE SERGENT-PROLAC »
ENTRE
LA COMMUNE DE SURGÈRES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de SURGÈRES, dont le siège est à la Mairie de Surgères - Square du Château - BP 59 - 17700 SURGÈRES représentée par son Maire, Madame Catherine DESPREZ, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2017.

Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2017- 8, en date du 28 février 2017, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Envoyé en préfecture le 23/03/2017
Reçu en préfecture le 23/03/2017
Affiché le
ID : 01721170341-20170323-017_03_050E

Envoyé en préfecture le 23/03/2017
Reçu en préfecture le 23/03/2017
Affiché le
ID : 01721170341-20170323-017_03_050E

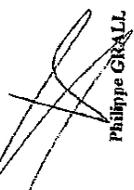
Fait à Poitiers, le *05. Avril 2017* en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



Catherine DESPREZ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
n°2017/022 en date du 1^{er} mars 2017.

Annexé n°1 : Convention Projet Surgères – EPF PC n° CP 17 – 10 – 013
Annexé n°2 : Avenant n°1 et 2

R
3
RG



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-046

B-2018-78 - Avenant n°2 à la Convention Opérationnelle n°CP-17-14-042 portant sur la parcelle cadastrées section AT n°24, située 144 Route de Niort à Saint-Jean-d'Angély entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély, Vals de Saintonge Communauté (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- **78**

Approbation du projet :

Approbation du projet : Avenant n°2 à la Convention Opérationnelle n°CP-17-14-042 portant sur la parcelle cadastrées section AT n°24, située 144 Route de Niort à Saint-Jean-d'Angély entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély, Vals de Saintonge Communauté (17) 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,

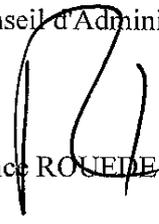
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la Convention Opérationnelle n°CP-17-14-042 portant sur la parcelle cadastrées section AT n°24, située 144 Route de Niort à Saint-Jean-d'Angély entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély, Vals de Saintonge Communauté (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°2 ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

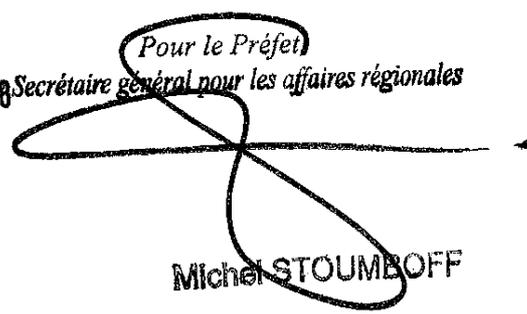
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

07 MAI 2018

Pour le Préfet
Secrétaire général pour les affaires régionales

Le Préfet,


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°2 à la Convention Opérationnelle n°CP-17-14-042 portant sur la parcelle cadastrées section AT n°24, située 144 Route de Niort à Saint-Jean-d'Angély entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély, Vals de Saintonge Communauté (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Reconversion de Friche industrielle vacante**

La convention initiale signée le 28 janvier 2015 entre la Ville et l'EPF, visant la reconversion du foncier industriel vacant, dit friche des Comptoirs du Biscuit, ne comportait qu'un périmètre d'étude.

En effet, cet ancien site industriel historique de fabrication de biscuit, anciennement Brossard, qui a compté jusqu'à 750 employés, est vacant depuis 2013 suite à fermeture du site, puis la vente des machines de productions. A cette date, ce sont encore plus de 70 emplois de ce bassin de l'agro-alimentaire qui disparaissent.

L'avenant n°1 à la convention signé le 2 juin 2016 a inclus la parcelle AT n°24 en périmètre de réalisation.

L'EPF après préparation du dossier de DUP en vue d'une expropriation poursuit les négociations avec le propriétaire du foncier tout en travaillant sur la reconversion du site et la recherche d'opérateurs.

La préparation du dossier du DUP, les négociations, recherches, études réalisées par l'EPF et la commune sont un travail du temps long pour ce foncier essentiel au développement du territoire.

A ce jour, l'EPF est en cours de négociation et de préparation du nouveau dossier de DUP sur le foncier objet de la convention. Une étude de reconversion de ce foncier est prévue en réalisation pour le courant de l'année 2018 afin d'analyser la faisabilité technique et opérationnelle de la reconversion.

A ce titre, le présent avenant vise à prolonger la durée de la convention et à inclure Vals de Saintonge Communauté à la convention, notamment au titre de sa compétence développement économique et de la Convention Cadre signée entre l'EPF et la Communauté de Communes le 4 mai 2015.

La garantie de rachat au terme de la durée de portage convention, en cas d'acquisition du foncier par l'EPF reste portée par la Commune.

- **Signature initiale** : 28 janvier 2015
- **Montant** : Inchangé - 2 000 000€
- **Durée** : 31 décembre 2023
- **Périmètre** : Inchangé
-



Ville de
**Saint Jean
d'Angély**



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP-17-14-042
PORTANT SUR LA PARCELLE CADASTREE
SECTION AT N°24
SITUEE 144 ROUTE DE NIORT A SAINT JEAN D'ANGELY**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY

VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

D'une part

La Commune de Saint Jean d'Angély, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY représentée par son Maire, **Madame Françoise MESNARD**, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n°..... en date du, Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

Vals de Saintonge Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 55 rue Michel Texier – 17 400 Saint Jean d'Angély Cedex représenté par, son Président, **Monsieur Jean-Claude GODINEAU**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **Vals de Saintonge Communauté** » ;

D'autre part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-.. du,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

PRÉAMBULE

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

La convention initiale signée le 28 janvier 2015 entre la Ville et l'EPF, visant la reconversion du foncier industriel vacant, dit friche des Comptoirs du Biscuit, ne comportait qu'un périmètre d'étude. En effet, cet ancien site industriel historique de fabrication de biscuit, anciennement Brossard, qui a compté jusqu'à 750 employés, est vacant depuis 2013 suite à fermeture du site, puis la vente des machines de productions. A cette date, ce sont encore plus de 70 emplois de ce bassin de l'agro-alimentaire qui disparaissent.

L'avenant n°1 à la convention signé le 2 juin 2016 a inclus la parcelle AT n°24 en périmètre de réalisation.

L'EPF après préparation du dossier de DUP en vue d'une expropriation poursuit les négociations avec le propriétaire du foncier tout en travaillant sur la reconversion du site et la recherche d'opérateurs.

La préparation du dossier du DUP, les négociations, recherches, études réalisées par l'EPF et la commune sont un travail du temps long pour ce foncier essentiel au développement du territoire. A ce jour, l'EPF est en cours de négociation et de préparation du nouveau dossier de DUP sur le foncier objet de la convention. Une étude de reconversion de ce foncier est prévue en réalisation pour le courant de l'année 2018 afin d'analyser la faisabilité technique et opérationnelle de la reconversion.

A ce titre, le présent avenant vise à prolonger la durée de la convention et à inclure **Vals de Saintonge Communauté** à la convention, notamment au titre de sa compétence développement économique et de la Convention Cadre signée entre l'EPF et la Communauté de Communes le 4 mai 2015.

La garantie de rachat au terme de la durée de portage convention, en cas d'acquisition du foncier par l'EPF reste portée par la Commune.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Cadre Général de la Convention

Il est inclus l'article 1.1 à la convention initiale

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Vals de Saintonge Communauté rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 4 Mai 2015 avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes suite à la délibération du Conseil Communautaire le 9 février 2015.

Au vu des enjeux particuliers de **Vals de Saintonge Communauté**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté de Communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à **Vals de Saintonge Communauté** d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

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

- ◆ Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio de 20 logements à l'hectare minimum et ces opérations prévoiront un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs).
- ◆ Rééquilibrer l'habitat vers les centres-bourgs
- ◆ Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville
- ◆ Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés
- ◆ Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes les « dents creuses » dans le tissu existant
- ◆ Limiter la consommation de terres agricoles
- ◆ Limiter la spéculation foncière
- ◆ Densifier les projets
- ◆ Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, **Vals de Saintonge Communauté** entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Concernant les projets de développement économique, l'EPF s'engage à accompagner **Vals de Saintonge Communauté** dans la mutation et la mobilisation des fonciers économiques abandonnés ou en reconversion. L'EPF, dans le cadre de ses priorités d'interventions et à travers des déclinaisons opérationnelles, pourra être sollicité pour l'acquisition de foncier à vocation économique et la réalisation d'études préalables en vue de la cession.

Parallèlement, **Vals de Saintonge Communauté** s'engage à venir en appui au développement économique à travers l'aide à la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financements complémentaires.

Enfin, l'EPF et la commune concernée pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique. Cette démarche permettra d'étudier les besoins des entreprises en termes de foncier mais aussi d'envisager leurs conditions de développement.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

Il est nécessaire de supprimer les alinéas 2 et 3 de l'article 16 qui n'ont plus de raison d'être suite à l'avenant et de modifier en conséquence le premier alinéa qui prévoit une durée de 5 ans, pour plus de clarté.

L'article « 4.1-durée de la convention » est ainsi réécrit :

La présente convention est échue au 31 décembre 2023.

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

- Acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF NA ;
- Paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

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

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Françoise MESNARD

Philippe GRALL

Vals de Saintonge Communauté
représentée par son Président,

Jean Claude GODINEAU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**, n° du 3 mai 2018.

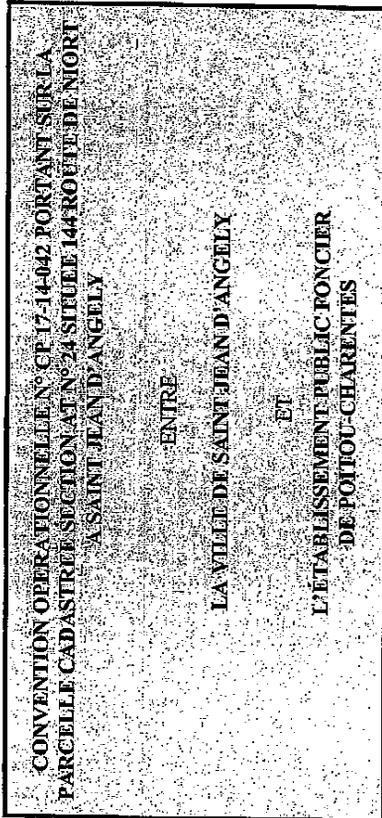
Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°17-14-042 - Avenant n°1

Annexe 2 : Convention cadre



RECULE
- 4 FEV. 2015
la Sous-Préfecture
St-JEAN-d'ANGÉLY

établissement public foncier
de Poitou-Charentes



Entre

La Ville de St Jean d'Angély, dont le siège est situé, 1 Place de l'Hôtel de Ville - 17 400 SAINT JEAN D'ANGÉLY - représentée par Madame Françoise MESNARD, Maire et Vice-Présidente du Conseil Régional, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2014,

Ci après dénommée « la Collectivité »

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 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 2014-89 en date du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Sous-préfecture de 8 101 habitants, St Jean d'Angély est située au Nord-Est de la Charente Maritime. La Ville, directement desservie par un échangeur de l'autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux, dispose aussi d'une gare permettant des liaisons régulières vers le Sud et l'Ouest (Saintes et Niort).

Historiquement, la commune a vu sa population augmenter de 1921 à 1968 car elle a bénéficié de l'exode rural et d'un essor urbain vigoureux grâce à une industrialisation importante dans les années de l'entre-deux guerres, puis dans les trois décennies qui ont suivi la Libération. Mais sa population a commencé à diminuer fortement depuis 1975 où, pendant le cours de ces quarante dernières années, elle a connu une grave désindustrialisation avec la fermeture de ses principales usines (bois déroulé, papeterie industrielle, affectant particulièrement les jeunes et précipitant leur départ pour rechercher de l'emploi vers d'autres villes. La dernière manifestation de cette désindustrialisation date de 2013 avec la fermeture du site historique de l'ancienne entreprise Brossard créée en 1931 à l'initiative de la ville, qui employait jusqu'à 750 employés salariés dans les années 60 et encore 70 dernièrement.

La structure socioprofessionnelle de la commune reste encore aujourd'hui marquée par son histoire agricole et son passé industriel. La céréaliculture génère une activité importante autour des coopératives qui assurent un encadrement sur la conduite des cultures et sur le transport des grains vers les zones portuaires. L'activité céréalière se distingue aujourd'hui sur le territoire par la volonté politique de mettre en œuvre une filière agroalimentaire biologique. Forte de nouvelles conversions en Charente Maritime, sa mise en œuvre se traduit notamment, par la mise en place d'une plate-forme qui lui est consacrée. La construction du Silo Bio Ouest début 2011 constitue un des moteurs de la filière biologique en Poitou Charentes et permettra de favoriser l'implantation d'entreprises de 1^{er} et 2^{ème} transformation sur le site.

Le projet Val Bio Ouest, porté par la Collectivité, et engagé depuis juin 2014, a été retenu comme pôle régional par le Conseil Régional de Poitou Charentes. En septembre 2014, il fera l'objet d'un programme Leader.

Dans ce cadre, un certain nombre de porteurs de projets de développement de l'activité agroalimentaire bio se sont fait connaître : « Jea Nature », « Beilto », « BioCoop ». Le frein principal reste pour eux l'absence de bâtiment industriel permettant leur installation.

Dans le même temps, un bâtiment industriel exceptionnel par sa situation (à proximité de l'A10 notamment) et sa surface, a été liquidé en janvier 2013. Sur ce site un repreneur de dimension nationale avait fait une offre qui n'a pas abouti en raison des exigences de vente trop élevées de la propriétaire. Pour la commune, il n'est pas envisageable de voir ce site devenir une friche industrielle au détriment de l'activité économique et de l'emploi local, alors même que des repreneurs souhaitent s'implanter.

L'EPF et la commune ont donc convenu de s'associer afin de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière permettant à cette dernière de poursuivre son action en faveur du maintien et du développement de l'emploi et de la filière agro-alimentaire. Cette convention vise à la réalisation :

- dans un premier temps d'une étude de marché orientée vers la production agroalimentaire biologique (études de besoins),
- dans un second temps d'une étude de gisement foncier permettant de repérer les friches industrielles sur la commune de St Jean d'Angély,
- dans un troisième temps d'une étude préalable à la réalisation d'un projet dans le domaine de l'agro-alimentaire.

Ces éléments, s'ils sont concluants, permettront de justifier un projet de Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble industriel situé 411 Route de Niort, sur la parcelle cadastrée section AT n° 24, à la faveur d'un projet écoresponsable qui s'inscrit dans la reconversion de l'existant en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et favorise le développement de l'emploi et de l'activité économique dans un bassin sinistré.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs et les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de fiches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- améliorer la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des entières 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 fiches 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 intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAMP D'APPLICATION GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens

Convention EPF - SAINT JEAN D'ANGÉLY n° CP 17-14-042

Convention EPF - SAINT JEAN D'ANGÉLY n° CP 17-14-042

Le référentiel foncier a pour objets :

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

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
- Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
- Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.
- Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Calbi-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

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

Au terme de ces études, un périmètre de réalisation permettant l'acquisition du foncier ciblé par les partenaires, serait défini et intégré à la présente par voie d'avenant.

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

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

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

Convention EPF - SAINT JEAN D'ANGELY n° CP 17-14-062

- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis ;
- ◆ Encadrement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

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

La Collectivité s'est engagée depuis plusieurs années dans le lancement et la mise en œuvre du projet « Val Bio Ouest ». Ce projet est né de l'association d'entreprises et d'organismes de la filière bio de la production à la distribution. « Le but commun est de renforcer et de développer les partenariats entre les acteurs de la filière bio, pour créer une synergie de compétences et de moyen afin d'apporter de la valeur ajoutée à la production bio. »

Porté par une association d'entreprises de la filière bio, par l'Etat et les collectivités locales, ce projet va permettre de structurer cette filière sur un territoire regroupant à la fois la matière première et les compétences techniques nécessaires à la production, la transformation et la distribution de produits bio. La 1^{ère} pierre de ce projet a vu le jour en 2011 avec l'ouverture à St-Jean d'Angely du 1^{er} site national à vocation exclusive céréalière bio.

Afin de poursuivre cet effort et pouvoir envisager l'accueil et l'implantation d'entreprises de transformation de produits bio, la collectivité doit pouvoir disposer de fonciers adaptés, disponibles, bien localisés. Dans une logique de cohérence avec le projet de développement de la filière agroalimentaire biologique, les implantations d'entreprises devront favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole existante en s'implantant sur des fonciers bâtis existants à reconverter. Actuellement un foncier bâti inoccupé est présent sur la commune. Ce foncier était précédemment occupé par une biscuiterie. Il est donc parfaitement adapté à l'accueil de d'entreprises de transformation dans le domaine de l'agroalimentaire.

Dans cet optique et selon les modalités d'intervention de l'EPF, définit dans son PPI la Collectivité s'engage sur un périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études pour lesquelles il sera demandé une réelle implication de la Collectivité, tant sur le plan humain que matériel. Ces études, si elles sont concluantes, permettront de justifier un projet de Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble industriel situé 411 Route de Niort, sur la parcelle cadastrée section AT n° 24, à la faveur d'un projet écoresponsable qui s'inscrit dans la reconversion de l'existant en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et favorise le développement de l'emploi et de l'activité économique dans un bassin sinistré.

Le périmètre d'études définit correspond à la parcelle cadastrée section AT n° 24.

Convention EPF - SAINT JEAN D'ANGELY n° CP 17-14-062

- 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 consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.

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

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

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 2 000 000 €.

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

- Soit par 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.

- Soit par l'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPFF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.


Convention EPFF – SAINT JEAN D'ANGELY n° CP 17-14-042

4.2 - Evolution de la convention

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

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

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

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

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

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

4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

Convention EPFF – SAINT JEAN D'ANGELY n° CP 17-14-042



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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 5 - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

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, CCI) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre

en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

Cette étude fera l'objet d'une restitution au 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 (clés de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation ;

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

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

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

JCF

JCF

CHAMPIONNEMENT EN MATIERE 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 systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPFF 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'EPFF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPFF 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 le site défini à l'article 2, l'EPFF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à 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 le périmètre défini à l'article 2, ou au cas par cas, des

droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPFF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de 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 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 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'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 dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. 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 (légalles 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 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 locatif conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

Convention EPFF - SAINT JEAN D'ANGÉLY, n° CP 17-14-042

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 ;
- Débrancher, 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 au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

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

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

10.2. - Assurance

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

L'EPFF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle

Convention EPFF - SAINT JEAN D'ANGÉLY, n° CP 17-14-042

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 pré-paysage, de mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

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

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

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

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

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le 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.


Président EPF

Convention EPF - SAINT-JEAN D'ANGÉLY n° CP 17-14-02

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1. - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

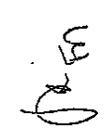
12.2. - Détermination du prix de cession

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

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

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

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



Convention EPF - SAINT-JEAN D'ANGÉLY n° CP 17-14-02

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'EPPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ♦ le prix d'acquisition du bien, majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽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'EPPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ♦ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPPF ;
- ♦ 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'EPPF ;
- ♦ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽³⁾

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

pour les opérations à vocation d'urbanisation :

- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

Convention EPPF - SAINT-JEAN D'ANGÉLY n° CP 17-14-042

pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: fraction 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'EPPF.

La Collectivité et le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans 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'EPPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 13 - LE PAIEMENT 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'EPPF 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 revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1866 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPPF.

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.

Convention EPPF - SAINT-JEAN D'ANGÉLY n° CP 17-14-042

Jx fm

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

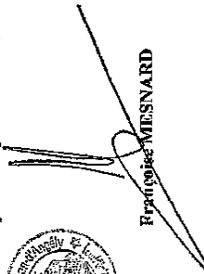
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

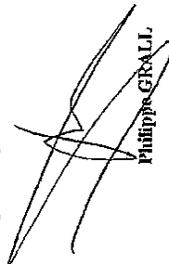
Fait à Saint-Jean d'Angély, le 28 janvier 2015 en 3 exemplaires originaux

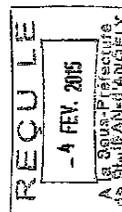
La Collectivité
de Saint-Jean d'Angély
représentée par son Maire,




Françoise MESNARD

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


Philippe GIRALI



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/115 en date du 8 décembre 2014.

Convention EPF — SAINT-JEAN D'ANGÉLY n° CP 17-14-042

**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-14-042
PORTANT SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION
AT N°24 SITUÉE 144 ROUTE DE NIORT A SAINT JEAN
D'ANGELY**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT JEAND'ANGELY

ET

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU
CHARENTES**

ENTRE

La Ville de Saint Jean d'Angély, dont le siège est situé 1 place de l'Hotel de Ville - 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par son Maire, Monsieur François MESSARD, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 10.11.2015.

Ci-après dénommés « la Collectivité » ;

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de droit à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70632 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2015-75 en date du 15 décembre 2015, Ci-après dénommé « BPF » ;

D'une part

D'autre part

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CP 17-14-042 avec le commune de Saint Jean D'Angely
Décembre 2015

PRÉAMBULE

La convention initiale signée le 28 janvier 2015 entre la Ville et l'EPFF, visant la reconversion de foncier industriel vacant, dit friche des Compagnols du Discourt, ne comportait qu'un périmètre d'étude. En effet, cet ancien site industriel historique de fabrication de biscuit, anciennement Brossard, qui a compté jusqu'à 750 employés, est vacant depuis 2013 suite à fermeture du site, puis la venue des machines de productions. A cette date, ce sont encore plus de 70 emplois de ce bassin de l'agro-alimentaire qui disparaissent.

Le site dit des « Compagnols du Biscuit » est depuis cette date une vaste friche de 5,5 hectares comprenant 15 000 m² de bâtiments réhabilités parfaitement reliés à la déviation Nord de Saint Jean d'Angély, à proximité de l'échangeur de l'A 10. Après une première phase d'études, d'expertise, d'évaluation du bien et de négociations avec les propriétaires, il a été décidé de préparer une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'un recours à l'expropriation.

Cette procédure longue doit être entamée en amont et nécessite un avenant à la convention initiale afin d'être en mesure de procéder à l'acquisition.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPFF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPFF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 1, article 1.1

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

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

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

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CP 17-14-042 avec le commune de Saint Jean D'Angely
Décembre 2015

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périurbains, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforme la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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 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 de biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme de projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CP 17-14-042 entre le commune de Saint-Jean d'Angély
Décembre 2015

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au chapitre 3 - article 5.1

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

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

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments 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, au Chapitre 3 - article 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour la période postérieure à cette date »
Il ne procédera à effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'indemnisation pour la période antérieure à son avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

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

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CP 17-14-042 avec le commune de Saint-Jean d'Angély
Décembre 2015

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

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépenses supportées

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour permettre d'envisager une acquisition du bien. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre I, article 2.2.

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CP 17-14-042 avec la commune de Saint-Jean d'Angély
 Décembre 2015

Après une analyse approfondie de la problématique liée la vacance du bien, à l'intérêt de l'intervention ou regard des disponibilités de fonciers bâtis sur la Commune de Communes des Vals de Saintonge et de la Ville de Saint Jean d'Angély, un périmètre de réalisation est fixé sur la parcelle AT n°24.

Le projet :

Dans une logique de préservation du foncier agricole et naturel, le projet consiste en l'acquisition d'un foncier bâti vacant afin de permettre à la commune de proposer un foncier immédiatement disponible aux entreprises cherchant soit à développer une activité soit à la permettre en se développant.

Le foncier identifié, très bien situé, à la fois au sein de la future région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et à proximité immédiate de l'A10 offre des potentialités de réutilisation importante. Il pourrait notamment permettre à la Ville d'apporter une contribution au développement du projet Val Bia Ouest (filiale agro-alimentaire biologique) en proposant un foncier bâti dont manque le territoire.

L'EPF ayant déjà entamé les négociations avec les propriétaires du foncier identifié et commencé à expertiser les aspects financiers et de reconversion du site, il est nécessaire d'envisager l'ensemble des possibilités et des moyens dans l'éventualité d'une acquisition en vue de constituer une réserve foncière.

La Commune de Saint-Jean d'Angély autorise donc, selon les dispositions de la convention l'EPF à demander une Déclaration d'Utilité Publique en vue de recourir, si nécessaire à l'expropriation pour acquérir le bien identifié.

Fait à Saint-Jean-d'Angély, le 21/6/2016... en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saint-Jean d'Angély
 représentée par son Maire, M. Jean-Louis Mesnard,
 L'Établissement Public Foncier
 représenté par son Directeur Général,



Françoise MESNARD
 Directrice Générale

Philippe GRALL
 Directeur Général
 Établissement Public Foncier

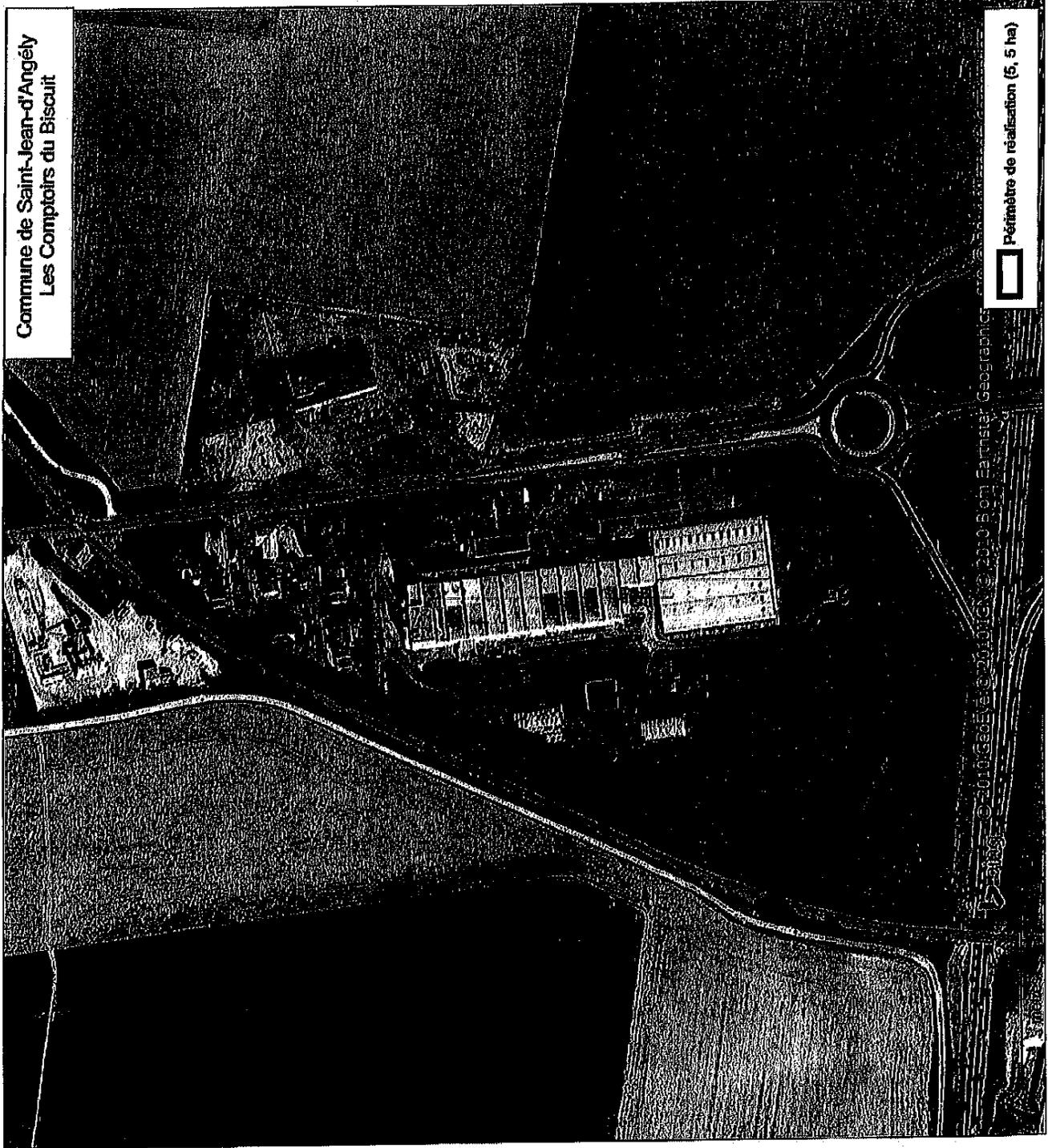
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BIAISON
 n° 2015209 du 13 décembre 2015.

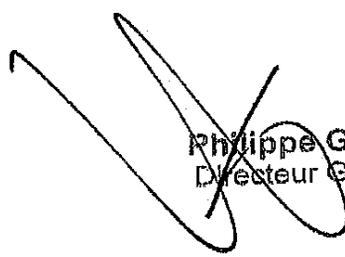
Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-14-042
 Annexe n°2 : Plans

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CP 17-14-042 avec la commune de Saint-Jean d'Angély
 Décembre 2015

Commune de Saint-Jean-d'Angély
Les Comptoirs du Biscuit

□ Périmètre de réalisation (5,5 ha)




Philippe GRALL
Directeur Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-047

B-2018-79 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement de la Commune entre la Commune
de Gujan-Mestras (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- **79**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune de Gujan-Mestras (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

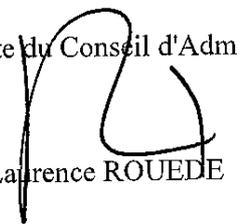
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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 d'action foncière pour le développement de la Commune de Gujan-Mestras (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

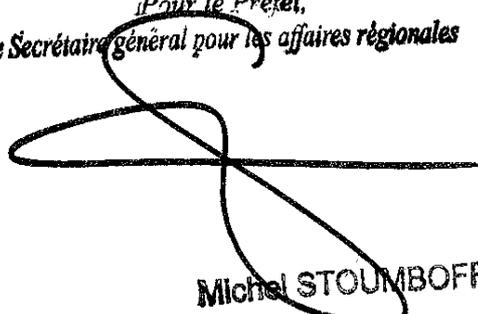
La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **07 MAI 2018**
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF,

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune entre la Commune de Gujan-Mestras (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : développement de la Commune

Gujan-Mestras est une commune du Bassin d'Arcachon de 20 817 habitants (2015) située à une dizaine de kilomètres d'Arcachon et à une cinquantaine de Bordeaux. Sous l'effet de la pression foncière de la métropole bordelaise et de l'attractivité du Bassin d'Arcachon, la Commune connaît une croissance démographique importante depuis le début des années 1980. Ainsi, sur la période 2009-2014, la Commune affichait un gain annuel de 1,8%, ce qui représente un gain de 1 781 habitants en l'espace de 5 ans. La Commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud depuis sa création le 7 décembre 2001, date à laquelle le syndicat de 1948 dont elle était fondatrice a été transformé par arrêté préfectoral.

La Commune recense quelques bâtiments remarquables comme l'Eglise Saint-Maurice datant du XIV^{ème} siècle avec un retable remarquable restauré au début des années 2000. La Commune abrite également les vestiges du Canal des Landes, ouvrage jamais achevé qui avait pour ambition de relier le Bassin à Bayonne. La maison de l'huître, musée consacré à l'huître et à sa culture témoigne de la prédominance de l'ostréiculture dans l'histoire de la Commune et dans son tissu économique local. Enfin, en 2005 a ouvert le Casino de Gujan-Mestras.

Gujan-Mestras est la capitale de l'ostréiculture arcachonnaise et compte sept ports. De fait la culture de l'huître tient toujours une place importante dans l'économie et marque les paysages du Bassin et de ses rivages. Il existe en 2015 148 établissements actifs dans le domaine de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche.

L'activité économique de la Commune est également caractérisée par l'activité touristique et nautique du Bassin d'Arcachon et du littoral girondin et landais. La Commune dispose donc d'une forte capacité d'hébergement touristique pour répondre à une importante demande à la haute saison. Enfin, Gujan-Mestras accueille historiquement l'entreprise Couach spécialisée dans la construction de yachts et de vedettes.

Le parc de logements communal reste majoritairement composé de résidences principales (78%). La part de résidences secondaires s'élève à 16,4% tandis que le taux de logements vacants est faible (5,7%), témoignant de la tension affectant le marché de l'immobilier local. L'essentiel du parc de logement a été construit à compter des années 1970 avec une accélération depuis le début des années 2000. Cependant, la Commune doit faire face à une importante flambée des prix avec un déficit en logements sociaux qui se traduit par le constat de carence pris par le Préfet de Région. Il convient donc de lutter contre le phénomène de spéculation et d'accompagner la constitution d'une offre en logements locatifs sociaux et accessibles à des prix modérés afin de permettre aux populations résidentes sur la Commune de se loger dans des logements répondant à leurs besoins.

La Commune de Gujan-Mestras, au regard des dynamiques démographiques et économiques, souhaite permettre un développement harmonieux et cohérent de son territoire. La collectivité a de fait identifié plusieurs axes autour desquels capitaliser avec le logement, le développement économique et le développement de l'offre de service à la population.

Pour atteindre ces objectifs la Commune envisage de densifier l'urbanisation sur certaines dents creuses afin d'y proposer des opérations dédiées à l'habitat et au développement économique. La collectivité souhaite également permettre l'accueil de nouvelles entreprises et structures au sein de sa zone d'activité localisée au Sud de l'A660. La collectivité souhaite également maîtriser les mutations foncières de certains espaces stratégiques en front de mer.

La Commune de Gujan-Mestras ambitionne également de développer l'urbanisation au cœur du tissu urbain en permettant la réalisation d'opérations orientées vers l'habitat et le développement économique dans certaines dents creuses de la Commune.

Enfin, la collectivité souhaite développer son attractivité en permettant le développement de certains services. Pour ce faire, la Commune envisage la délocalisation de certaines activités. En outre, le déplacement de ces services permettra la libération de fonciers stratégiques pour le développement de la Commune.

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : 7 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

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

- **Projet 1 : Développement de la zone d'activité économique**

Site : parcelles DO 33 et DO 35, localisée au Sud des zones de Nay et d'Actipole.

Projet : Sur ce tènement foncier de 12 hectares zoné 2AUX, la collectivité souhaite permettre le développement de la zone économique actuelle au regard des dynamiques actuelles sur le territoire. La zone constituera un prolongement de l'Actipole qui a vu le jour en 2011 et comprend notamment un village des artisans ainsi qu'un quartier « études, recherche et développement, prestations de services ». Sur ces fonciers l'EPF entrera en négociation amiable avec le propriétaire en vue de réaliser une acquisition.

- **Projet 2 : Développement de l'attractivité de la Commune**

Site : Complexe de Chante Cigale, parcelle DL 50

Projet : Sur cet important tènement foncier de 23 909 m² zoné UE au PLU, la Commune envisage d'implanter et de développer des services permettant d'accroître son attractivité pour les ménages et de permettre ainsi la poursuite de son développement.

- **Projet 4 : Réalisation d'un projet de développement économique**

Site : site de la Magdeleine au nord de l'A660

Projet : La Commune souhaite s'appuyer sur l'EPF pour acquérir les fonciers pour lesquels les négociations avec les propriétaires n'ont pas pu aboutir et permettre ainsi l'émergence d'un projet de développement économique à vocation touristique autour du lac de la Magdeleine localisé au Nord de l'A660. Ce pôle est essentiel pour la Collectivité car il est identifié à l'échelle de l'Agglomération et

même au-delà comme un espace de loisirs, promenade, de respiration au sein duquel de petites activités économiques se sont implantés et qu'il est nécessaire de préserver.

- **Projet 5 : Réalisation d'un projet favorisant la structuration et le développement économique de la Commune**

Site : cours de Verdun, parcelles BO 244 et 247

Projet : La Commune souhaite permettre l'émergence d'un projet favorisant l'accessibilité au centre-ville qui accompagnera le développement économique de la Commune. Véritable projet de structuration du centre-ville, l'acquisition du foncier par l'EPF permettra de rendre plus accessible les lieux de consommation et l'implantation d'activités.

Gujan-Mestras
Bassin par nature



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-.....
D'ACTION FONCIERE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

ET

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

Entre

La Commune de Gujan-Mestras, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 33 470 GUJAN-MESTRAS représentée par son maire, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, 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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

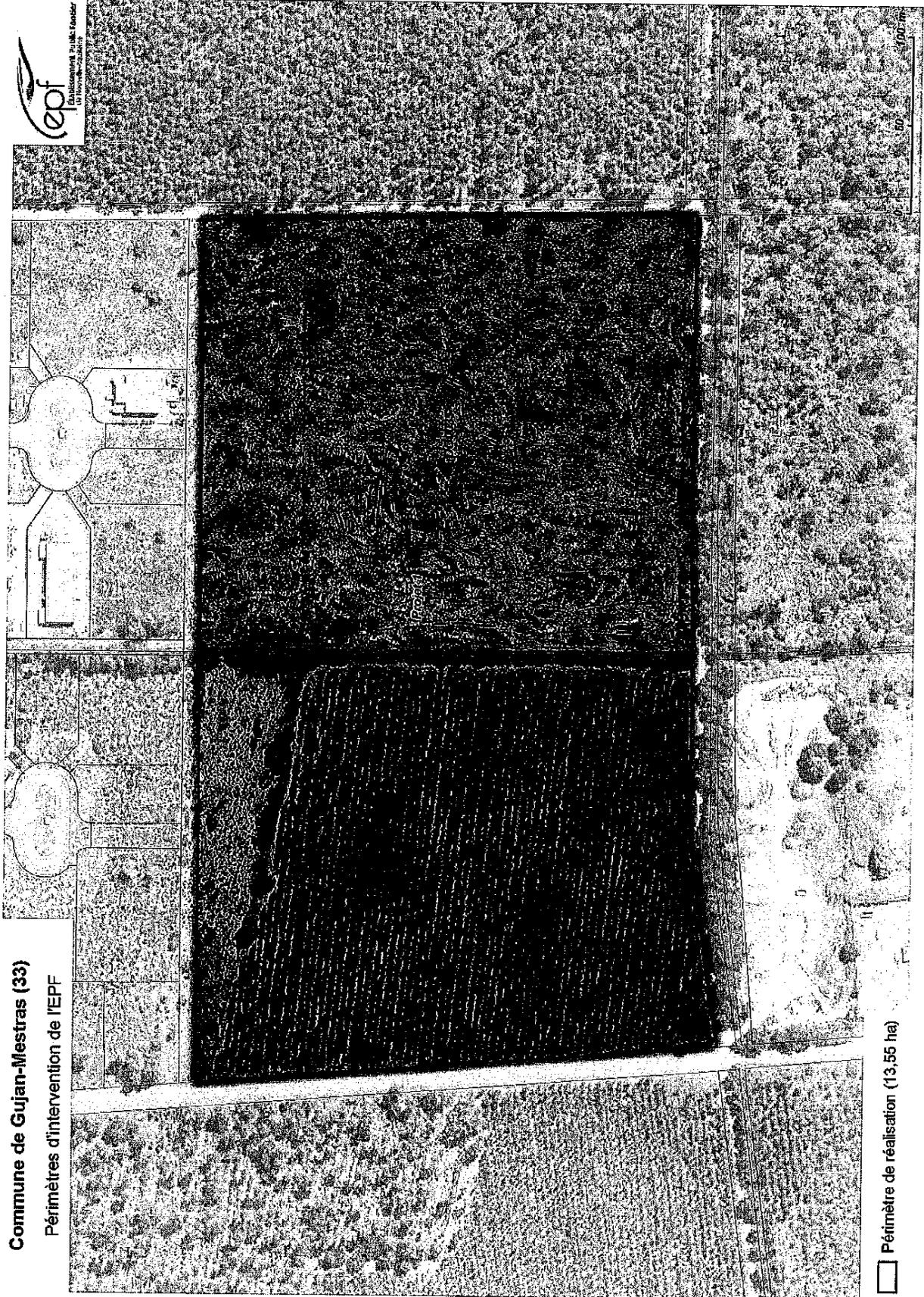
D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

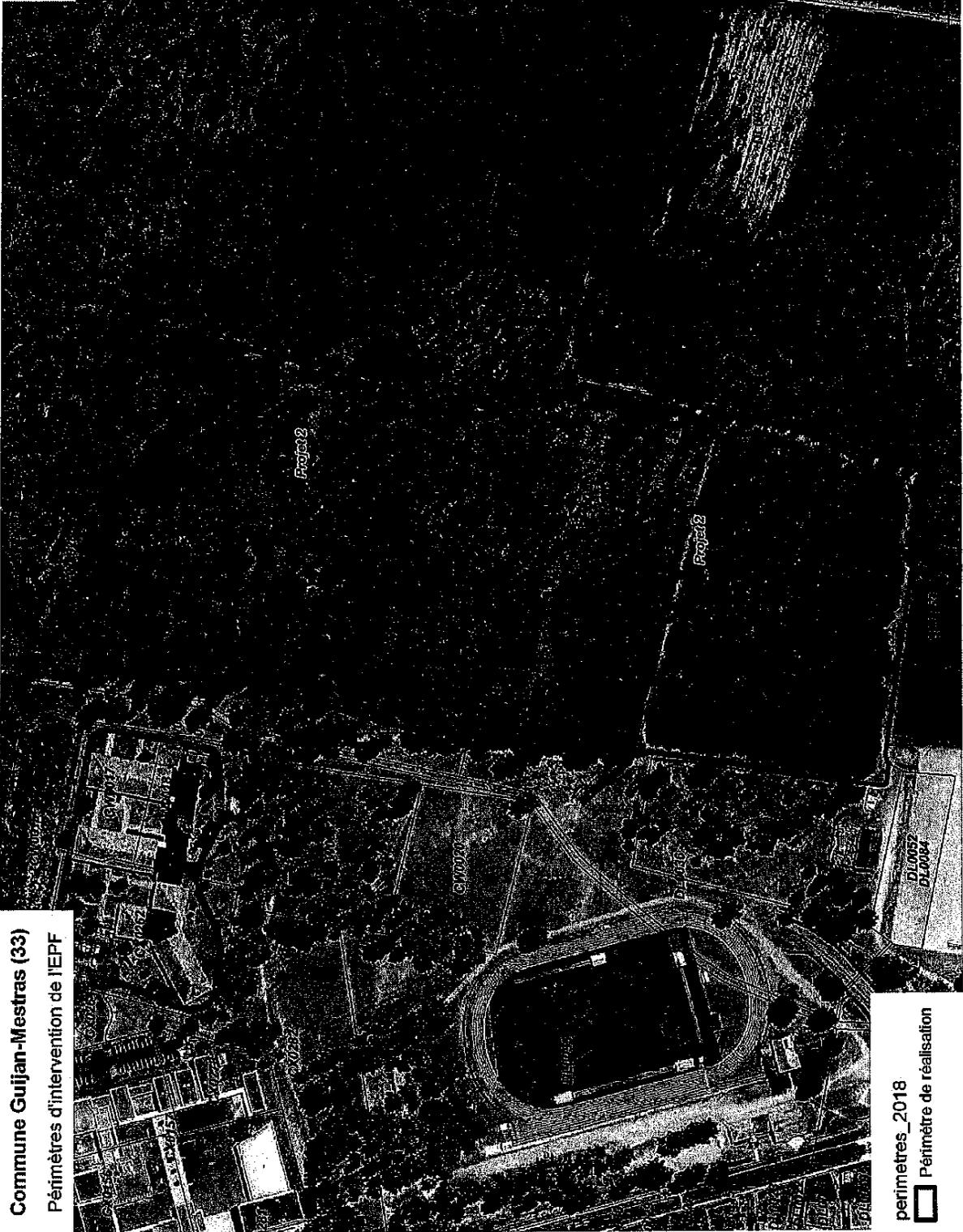


Commune de Gujan-Mestras (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (13,55 ha)



Commune Gujan-Mestras (33)
 Périmètres d'intervention de l'EPF

perimetres_2018
 Périmètre de réalisation

Commune de Gujan Mestras (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



perimetres_2018
 Périmètre de réalisation



Commune de Gujan Mestras (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

perimetres_2018
□ Périmètre de réalisation

Commune de Gujan Mestras (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



perimetres_2018

□ Périmètre de veille

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de sa structure urbaine dans un objectif de développement communal au service de l'économie et de l'accueil de population, la ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés principalement au développement économique, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, mais aussi potentiellement à la réalisation de logements, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Commune de GUJAN-MESTRAS

Gujan-Mestras est une commune du Bassin d'Arcachon de 20 817 habitants (2015) située à une dizaine de kilomètres d'Arcachon et à une cinquantaine de Bordeaux. Sous l'effet de la pression foncière de la métropole bordelaise et de l'attractivité du Bassin d'Arcachon, la Commune connaît une croissance démographique importante depuis le début des années 1980. Ainsi, sur la période 2009-2014, la Commune affichait un gain annuel de 1,8%, ce qui représente un gain de 1 781 habitants en l'espace de 5 ans. La Commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud depuis sa création le 7 décembre 2001, date à laquelle le syndicat de 1948 dont elle était fondatrice a été transformé par arrêté préfectoral.

La Commune recense quelques bâtiments remarquables comme l'Eglise Saint-Maurice datant du XIV^{ème} siècle avec un retable remarquable restauré au début des années 2000. La Commune abrite également les vestiges du Canal des Landes, ouvrage jamais achevé qui avait pour ambition de relier le Bassin à Bayonne. La maison de l'huître, musée consacré à l'huître et à sa culture témoigne de la prédominance de l'ostréiculture dans l'histoire de la Commune et dans son tissu économique local. Enfin, en 2005 a ouvert le Casino de Gujan-Mestras.

Gujan-Mestras est la capitale de l'ostréiculture arcachonnaise et compte sept ports. De fait la culture de l'huître tient toujours une place importante dans l'économie et marque les paysages du Bassin et de ses rivages. Il existe en 2015 148 établissements actifs dans le domaine de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche.

L'activité économique de la Commune est également caractérisée par l'activité touristique et nautique du Bassin d'Arcachon et du littoral girondin et landais. La Commune dispose donc d'une forte capacité d'hébergement touristique pour répondre à une importante demande à la haute saison. Enfin, Gujan-Mestras accueille historiquement l'entreprise Couach spécialisée dans la construction de yachts et de vedettes.

Le parc de logements communal reste majoritairement composé de résidences principales (78%). La part de résidences secondaires s'élève à 16,4% tandis que le taux de logements vacants est faible (5,7%), témoignant de la tension affectant le marché de l'immobilier local. L'essentiel du parc de logement a été construit à compter des années 1970 avec une accélération depuis le début des années 2000. Cependant, la Commune doit faire face à une importante flambée des prix avec un déficit en logements sociaux qui se traduit par le constat de carence pris par le Préfet de Région. Il convient donc de lutter contre le phénomène de spéculation et d'accompagner la constitution d'une offre en logements locatifs sociaux et accessibles à des prix modérés afin de permettre aux populations résidentes sur la Commune de se loger dans des logements répondant à leurs besoins.

La Commune constitue un important pôle de 7 796 emplois en 2014. Le secteur économique de la Commune est très dynamique. En effet, la commune comptait 1 544 entreprises au 31 décembre 2015 et 240 entreprises ont vu le jour au cours de l'année 2016. Il convient donc d'accompagner et de pérenniser ces dynamiques en permettant aux entreprises de s'installer sur le territoire.

Le Projet de la Commune

La Commune de Gujan-Mestras, au regard des dynamiques démographiques et économiques, souhaite permettre un développement harmonieux et cohérent de son territoire. La collectivité a de fait identifié plusieurs axes autour desquels capitaliser avec le logement, le développement économique et le développement de l'offre de service à la population.

En effet, sur un territoire aussi contraint en termes d'urbanisation (littoral, forêt, zone humides...), l'accueil d'une population importante comme cela a été le cas ces dernières années, ainsi que la continuité d'une arrivée de nouveaux habitants ne peut se penser uniquement au regard de la production de logements.

La poursuite de l'attractivité passe alors par l'augmentation du volume de services à la population, le maintien d'une qualité de vie agréable, le développement d'espaces de loisirs et d'aménités urbaines mais aussi la création d'emplois locaux.

Pour atteindre ces objectifs, la Commune envisage de densifier l'urbanisation sur certaines dents creuses afin d'y proposer des opérations dédiées à l'habitat et au développement économique. La collectivité souhaite également permettre l'accueil de nouvelles entreprises et structures au sein de sa zone d'activité localisée au Sud de l'A660. La Collectivité souhaite également maîtriser les mutations foncières de certains espaces stratégiques en front de mer.

La Commune de Gujan-Mestras ambitionne également de développer l'urbanisation au cœur du tissu urbain en permettant la réalisation d'opérations orientées vers l'habitat et le développement économique dans certaines dents creuses de la Commune.

Enfin, la collectivité souhaite développer son attractivité en permettant le développement de certains services. Pour ce faire, la Commune envisage la délocalisation de certaines activités. En outre, le déplacement de ces services permettra la libération de fonciers stratégiques pour le développement de la Commune.

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 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.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction

- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en vert sur la carte (page 2).

- Accompagnement du développement économique de la Commune

Site : parcelle BB 4, localisée au Nord-Ouest de la Commune, à proximité immédiate du littoral

Projet : La Commune souhaite maîtriser les mutations de ce secteur dédié à l'accueil de touristes zone UKc au PLU (secteur à vocation d'hébergement à la constructibilité très limitée (camping, caravaning) excluant toute implantation d'habitation légère de loisir ou de résidence mobile).

En effet, l'activité touristique est l'un des moteurs du développement économique local et nécessite une intervention foncière adaptée.

La collectivité souhaite s'appuyer sur son EPIC office de tourisme compétent sur ces problématiques si une maîtrise foncière est nécessaire au regard des mutations.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte (page 2)

Il correspond aux projets suivants :

- Projet 1 : Développement de la zone d'activité économique

Site : parcelles DO 33 et DO 35, localisée au Sud des zones de Nay et d'Actipole.

Projet : Sur ce tènement foncier de 12 hectares zoné 2AUx, la collectivité souhaite permettre le développement de la zone économique actuelle au regard des dynamiques actuelles sur le territoire. La zone constituera un prolongement de l'Actipole qui a vu le jour en 2011 et comprend notamment un village des artisans ainsi qu'un quartier « études, recherche et développement, prestations de services ». Sur ces fonciers l'EPF entrera en négociation amiable avec le propriétaire en vue de réaliser une acquisition.

- **Projet 2 : Développement de l'attractivité de la Commune**

Site : Complexe de Chante Cigale, parcelle DL 50

Projet : Sur cet important tènement foncier de 23 909 m² zoné UE au PLU, la Commune envisage d'implanter et de développer des services permettant d'accroître son attractivité pour les ménages et de permettre ainsi la poursuite de son développement.

- **Projet 4 : Réalisation d'un projet de développement économique**

Site : site de la Magdeleine au nord de l'A660

Projet : La Commune souhaite s'appuyer sur l'EPF pour acquérir les fonciers pour lesquels les négociations avec les propriétaires n'ont pas pu aboutir et permettre ainsi l'émergence d'un projet de développement économique à vocation touristique autour du lac de la Magdeleine localisé au Nord de l'A660. Ce pôle est essentiel pour la Collectivité car il est identifié à l'échelle de l'Agglomération et même au-delà comme un espace de loisirs, promenade, de respiration au sein duquel de petites activités économiques se sont implantés et qu'il est nécessaire de préserver.

- **Projet 5 : Réalisation d'un projet favorisant la structuration et le développement économique de la Commune**

Site : cours de Verdun, parcelles BO 244 et 247

Projet : La Commune souhaite permettre l'émergence d'un projet favorisant l'accessibilité au centre-ville qui accompagnera le développement économique de la Commune. Véritable projet de structuration du centre-ville, l'acquisition du foncier par l'EPF permettra de rendre plus accessible les lieux de consommation et l'implantation d'activités.

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.

A l'issue du portage de l'EPF, la Commune se portera acquéreur du foncier pour la réalisation de son 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 DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € HT).

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

subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

Les conditions de la revente et notamment de détermination du prix de cession sont détaillées à l'article 8 du règlement d'intervention de l'EPF (annexe 1).

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 7 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
Gujan-Mestras
représentée par son Maire,

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

Marie-Hélène des ESGAULX

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-048

B-2018-80 - Convention Partenariale entre
l'Association des Maires de Gironde et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 80

**Approbation du projet : Convention Partenariale entre
l'Association des Maires de Gironde 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'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 Partenariale entre l'Association des Maires de Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE



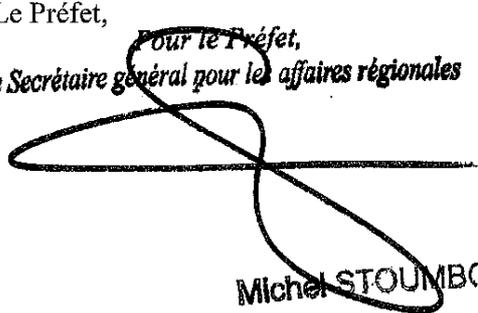
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

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



Michel STOUMBOFF

Le Maire de la commune de ...

Le Maire de la commune de ...

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Partenariale entre l'Association des Maires de Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Association de type loi 1901 créée en 1948, l'Association des Maires de Gironde regroupe aujourd'hui les Maires des 538 communes du département et les Présidents des 28 EPCI à fiscalité propre.

L'AMG a pour principales missions la formation et l'information des élus et des collectivités du territoire ainsi que le conseil juridique à ses adhérents. Son champ d'intervention concerne la gestion des collectivités ainsi que toutes les compétences décentralisées : finances et fiscalité locales, marchés publics, urbanisme, pouvoirs de police et responsabilités, statut de l'élu, gestion des ressources humaines, action, sociale, communication, démocratie locale, ...

L'association anime un réseau d'élus et de techniciens, entretenu par des rencontres à rythme régulier, des points d'actualités, des assises annuelles, des publications, des fiches techniques, ...

L'équipe de l'AMG accompagne également les collectivités et leurs élus par des prestations de conseil technique et d'assistance juridique, sur des problématiques administratives, de gestion, de gouvernance et d'urbanisme notamment.

En conséquence, l'AMG et l'EPF développent des compétences complémentaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et portent, auprès des mêmes élus, des actions d'information, de formation et de mobilisation des réseaux locaux.

Cette approche commune, et les premiers échanges engagés l'an dernier permettent d'envisager un partenariat au service de la réflexion stratégique, de la mobilisation des acteurs locaux sur des problématiques de fond, de la cohérence des interventions au service des projets, en appui des politiques menées par les collectivités.

La présente convention cadre a donc pour objet de préciser le contexte de ce partenariat et d'envisager d'engager des actions communes d'animation de réseau, de partage d'expérience et d'informations des élus et des collectivités de Gironde.

L'EPFNA et l'AMG souhaitent en effet travailler à l'organisation conjointe de certains de leurs temps d'information ou de consultation sur des thématiques dans lesquels ils font collectivement référence : habitat, foncier, revitalisation des cœurs de ville, développement économique et environnement.

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

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui aux territoires pour les domaines d'expertises qu'ils ont en commun
- Organiser et co-animer des temps de formation à destination des collectivités dans le périmètre de compétence de l'EPFNA, et à destination de l'équipe de l'AMG
- Apporter leur témoignage et leur expertise lors de temps d'informations programmés sur le territoire par l'EPF ou l'AMG ou par certains de leurs partenaires
- Permettre la remontée d'informations communes des problématiques des territoires, concernant par exemple la fiscalité, les programmes d'investissement nationaux (ANAH, ...)

Objet : convention partenariale

Durée : la convention sera échue au 31 décembre 2022

Périmètre : département de la Gironde



**PROJET DE CONVENTION PARTENARIALE
ENTRE
L'ASSOCIATION DES MAIRES DE GIRONDE
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

La présente convention est passée

Entre

L'Association des Maires de Gironde, dont le siège est situé

25, rue du Cardinal Richaud à Bordeaux, représentée par **Gérard CESAR**, en qualité de Président,

Ci-après dénommé « l'AMG » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 107 boulevard du grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'Administration n° CA-2018-.. en date du

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

d'autre part,

PREAMBULE

Association de type loi 1901 créée en 1948, l'Association des Maires de Gironde regroupe aujourd'hui les Maires des 538 communes du département et les Présidents des 28 EPCI à fiscalité propre.

L'AMG a pour principales missions la formation et l'information des élus et des collectivités du territoire ainsi que le conseil juridique à ses adhérents. Son champ d'intervention concerne la gestion des collectivités ainsi que toutes les compétences décentralisées : finances et fiscalité locales, marchés publics, urbanisme, pouvoirs de police et responsabilités, statut de l'élu, gestion des ressources humaines, action, sociale, communication, démocratie locale, ...

L'association anime un réseau d'élus et de techniciens, entretenu par des rencontres à rythme régulier, des points d'actualités, des assises annuelles, des publications, des fiches techniques, ...

L'équipe de l'AMG accompagne également les collectivités et leurs élus par des prestations de conseil technique et d'assistance juridique, sur des problématiques administratives, de gestion, de gouvernance et d'urbanisme notamment.

En conséquence, l'AMG et l'EPF développent des compétences complémentaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et portent, auprès des mêmes élus, des actions d'information, de formation et de mobilisation des réseaux locaux.

Cette approche commune, et les premiers échanges engagés l'an dernier permettent d'envisager un partenariat au service de la réflexion stratégique, de la mobilisation des acteurs locaux sur des problématiques de fond, de la cohérence des interventions au service des projets, en appui des politiques menées par les collectivités.

La présente convention cadre a donc pour objet de préciser le contexte de ce partenariat et d'envisager d'engager des actions communes d'animation de réseau, de partage d'expérience et d'informations des élus et des collectivités de Gironde.

L'AMG, l'association des Maires de Gironde

Association de type loi 1901 créée en 1948, l'Association des Maires de Gironde regroupe aujourd'hui les Maires des 538 communes du département et les Présidents des 28 EPCI à fiscalité propre. Peuvent également bénéficier de certains services de l'AMG : les syndicats, les services de l'Etat, des entreprises privées sous réserve de la souscription d'un abonnement. Ces structures ne sont pas adhérentes.

L'Association est administrée par un Conseil d'administration et un Bureau. Ces deux structures sont mises en place par le biais d'élections, après chaque renouvellement des conseils municipaux.

Le Conseil d'Administration est composé de 63 représentants des mairies et des EPCI à fiscalité propre. Il constitue le « parlement » de l'Association. Le Bureau est composé de 16 membres et constitue l'exécutif de l'Association.

LES MISSIONS de l'AMG :

- La formation
 - Formations tous les mois et de façon décentralisée sur le territoire : finances, et fiscalité locales, marchés publics, urbanisme, pouvoirs de police et responsabilités, statut de l'élu, gestion des ressources humaines, action, sociale, communication, démocratie locale
 - Formations personnalisées et sur mesure organisées au sein de votre collectivité sur les thèmes de votre choix: rôle et place de l'élu, communication, prise de parole en public, document d'urbanisme, maîtrise d'ouvrage
 - Formations individuelles : coaching, prise de parole, management

- L'information
 - Les rencontres de l'AMG : rencontre d'un partenaire, une entreprise, une institution pour découvrir un site, des initiatives, des méthodes de travail qui intéressent les collectivités locales
 - Les vendredi de l'info : un point réglementaire sur un texte, une loi ou une réglementation locale un vendredi matin
 - Les assises : réunion de plusieurs acteurs autour d'un thème commun (eau, énergie...) sur une journée
 - Réseau interco: réunions d'information sur des sujets propres aux intercommunalités (fiscalité, compétences...)
 - L'élu girondin et la "lettre info": agenda des réunions et actualité juridique
 - Des notes et fiches disponibles dans l'espace adhérent.

- Le conseil juridique et technique
 - Accompagnement juridique : marchés publics, pouvoirs de police, services publics, statut des élus, fonctionnement du conseil municipal, communication des actes administratifs, état civil, patrimoine, baux, gestion des cimetières, demandes de subventions...
 - Accompagnement technique : urbanisme, travaux, voirie, chemins ruraux, marchés publics de travaux....
 - Expertise sur des problématiques précises : schéma de mutualisation intercommunal, répartition des sièges, PLUI...
 - Mise en relation avec un réseau d'experts privés et publics

- La défense des communes et des intercommunalités
 - Nomination de représentants au sein des commissions (auprès de la Préfecture, du Conseil départemental et du Conseil régional) et suivi des décisions de ces commissions
 - Interventions régulières du Bureau de l'AMG et de son Président pour faire entendre la voix des maires (transferts de compétence, fermeture de services publics...)

- L'achat groupé
 - Référencement de prestataires à partir d'un cahier des charges précis sur des achats reproduits dans toutes les communes.

- Le SELAQ, salon des élus locaux et des agents publics de la Nouvelle Aquitaine

Entièrement organisé en interne en partenariat avec les 12 autres associations départementales de la Nouvelle Aquitaine, il rassemble tous les deux ans, 120 exposants locaux et 3000 visiteurs de la Nouvelle Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) partenaire de la stratégie foncière des territoires 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.

Les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs de favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs et les centres villes, de renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, 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 ». Il s'agit aussi d'accroître la performance environnementale des territoires et de contribuer à la transition énergétique, de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles, de favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville et d'accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Depuis la publication du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est compétent et actif sur le périmètre de 10 départements dont les 4 historiques de Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne et les nouveaux départements de Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde, Lot-et-Garonne hors Communauté d'agglomération d'Agen, Haute-Vienne.

Dans les années à venir, l'objectif de l'EPF, sur son nouveau territoire en suivant la démarche menée sur le périmètre historique, est d'appuyer tous les territoires selon leur degré d'action foncière nécessaire et cohérente en fonction des politiques locales d'aménagement, de développement économique, de requalification de friches ou de centres-bourgs et centres anciens de villes moyennes, lutte contre la spéculation foncière, développement d'une offre de logement ou de reconversion du parc résidentiel vacant, action sur le foncier commercial en déshérence ou le commerce vacant en centre-ville.

L'EPFNA conventionne avec toutes les strates de territoires, en proposant une intervention adaptée à leurs enjeux spécifiques :

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, mais aussi celle de l'agglomération de Royan Atlantique (CARA), ainsi que sur les nouveaux territoires comme le Bassin

d’Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume financier et quantitatif d’interventions qui sera sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d’appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU, des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment

Agglomérations d’équilibre et chefs-lieux de département. Cela concerne l’ensemble des principales agglomérations du territoire d’intervention, notamment les chefs-lieux de département. L’EPFNA dispose de conventions actives sur l’ensemble des agglomérations, d’une part, de sa zone de compétence historique et ce sera assez vite le cas pour l’ensemble des nouvelles agglomérations des six départements intégrant la zone de compétence.

Pôles d’équilibre et centres-bourgs : cela concerne l’ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches. L’EPFNA dispose en général de conventions d’intervention avec les communes et communautés de communes principales volontaristes. Ces enjeux sont de l’aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement d’habitat et de commerces vacants, avec des problématiques d’aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

Dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville », annoncé par le Gouvernement le 15 décembre 2017, les Etablissements Publics Fonciers d’Etat sont mobilisés aux côtés des autres établissements publics d’Etat (ANAH, ANRU, EPA), de la Caisse des Dépôts et Consignation et d’Action Logement pour renforcer leur intervention en centre-ville, en s’assurant de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l’équilibre financier des opérations. L’EPF Nouvelle-Aquitaine s’engagera aux côtés des collectivités concernées, pour contribuer à la revitalisation du cœur des villes moyennes, par une intervention foncière ciblée sur des immeubles d’habitation et des locaux d’activité, particulièrement commerciaux.

ARTICLE 1. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

L'AMG et l'EPF partagent la volonté d'appuyer les élus et les collectivités de la manière la plus efficace possible dans leurs actions de développement territorial, selon leurs domaines de compétences respectifs. L'AMG anime, sur le territoire de compétence de l'EPF, un réseau de collectivités très actif.

L'EPFNA et l'AMG souhaitent dans ce cadre travailler à l'organisation conjointe de certains de leurs temps d'information ou de consultation sur des thématiques dans lesquels ils font collectivement référence : habitat, foncier, revitalisation des cœurs de ville, développement économique et environnement.

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

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui aux territoires pour les domaines d'expertises qu'ils ont en commun
- Organiser et co-animer des temps de formation à destination des collectivités dans le périmètre de compétence de l'EPFNA, et à destination de l'équipe de l'AMG
- Apporter leur témoignage et leur expertise lors de temps d'informations programmés sur le territoire par l'EPF ou l'AMG ou par certains de leurs partenaires
- Permettre la remontée d'informations communes des problématiques des territoires, concernant par exemple la fiscalité, les programmes d'investissement nationaux (ANAH, ...)

ARTICLE 2 – MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT

Afin de mettre en œuvre ces objectifs partagés, l'AMG et l'EPFNA souhaitent mettre en place des échanges réguliers, généraux ou sur des projets qui font l'objet d'une intervention conjointe. Ces interventions porteront en priorité sur les thématiques développées conjointement, notamment :

- Les outils de maîtrise foncière : portage foncier, préemption, expropriation
- Stratégie foncière des collectivités et mobilisation du portage foncier pour la mise en œuvre de leur projet d'aménagement
- Maîtrise de l'urbanisation et des valeurs foncières
- Production de logements en zone tendue (lutte contre la spéculation foncière, maîtrise des prix, densification, maîtrise de l'étalement urbain) et en zone détendue (mixité et diversité de l'offre de logement, lutte contre extension urbaine, recherche d'opérateurs)
- Redynamisation des centres bourgs, revitalisation commerciale et reconquête des friches de cœur de ville

Les types d'événements qui pourraient faire l'objet d'un partenariat sont les suivants :

2.1 Intervention de l'EPFNA lors des « Rencontres » et des « Formations » de l'AMG

Il s'agit de temps de sensibilisation auprès des collectivités membres, sur un format d'une demi-journée (information) ou d'une journée (formation), organisé à échéance régulière par l'AMG. Chaque événement est dédié à l'apport d'expertise et au retour d'expérience sur une thématique ayant trait aux enjeux de gestion des collectivités et du développement local. Ces temps d'information pourraient associer ponctuellement l'EPFNA, pour un apport d'expertise, la présentation de sa méthode d'intervention ou de ses références sur la thématique à l'étude, accompagné éventuellement du représentant d'une collectivité ayant conventionné avec lui.

2.2 Intervention de l'AMG au cours d'une/de réunions de consultation des collectivités organisées par l'EPFNA dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Investissement 2018-2022.

Ces réunions de consultations, programmées entre avril et mai 2018, pourront associer à l'AMG pour présenter son action ou une thématique d'actualité, en lien avec les domaines de compétences de l'EPFNA.

2.3 Participation de l'EPFNA au SELAQ, salon des élus locaux et des agents publics de Nouvelle-Aquitaine

L'EPF prévoit de participer au SELAQ 2018, par la tenue d'un stand et l'animation d'un atelier portant sur la redynamisation des cœurs de villes et de bourgs. Ce partenariat pourra être renouvelé les années suivantes, selon le bilan qui sera tiré de cette première présence en tant qu'exposant sur le salon SELAQ.

2.4 Animation du réseau local des acteurs du développement territorial

L'EPF et l'AMG prévoient d'animer et de mobiliser, au travers de groupes de travail, les acteurs locaux, publics et privés pour contribuer au débat et aux réflexions nationales sur des thématiques d'actualités entrant dans leurs champs de compétences, que les expériences soient partagées et que les informations soient diffusées en réseau à l'échelle départementale. L'AMG pourrait ainsi solliciter l'EPF pour intervenir dans le cadre de son « réseau interco » qui rassemble tous les présidents et directeurs des intercommunalités de la Gironde.

2.5 Echanges entre services juridiques

L'AMG dispose d'un service juridique généraliste. Des échanges réguliers avec les juristes de l'EPF peuvent être organisés pour évoquer les questions du domaine de compétence de l'EPF et permettre d'apporter des réponses plus précises aux adhérents de l'AMG.

ARTICLE 3. DUREE DE LA CONVENTION - CONDITIONS DE VALIDATION ET DE RESILIATION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et sera échue au 31 décembre 2022. Elle pourra être prolongée par voie d'avenant. Elle pourra être résiliée par l'un ou l'autre partenaire par courrier avec un préavis de trois mois.

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

L'Association des Maires de Gironde

Gérard CESAR,
Président de l'Association des
Maires de Gironde

L'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Philippe GRALL, Directeur
Général de l'Etablissement
Public Foncier Nouvelle-
Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-049

B-2018-81 - la convention opérationnelle entre la
Commune de Gujan-Mestras, la Communauté
d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) et l'EPF
de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 81

Approbation du projet :

Convention opérationnelle entre la Commune de Gujan-Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) 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,

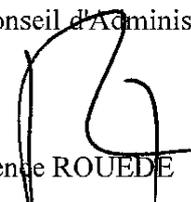
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Gujan-Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région *Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Bordeaux, le

Le Préfet,


Michel STOUMBOFF

Le Maire

Le Maire

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Bureau**

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :****Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Gujan-Mestras (33) et l'EPF de Nouvelle Aquitaine****et****la convention opérationnelle entre la Commune de Gujan-Mestras, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (33) et l'EPF de Nouvelle Aquitaine****Description de la convention:****-Objet : Production de logements sociaux**

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 Gujan-Mestras 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 97 logements sur son territoire.

Pour la période triennale 2014-2016, l'objectif assigné à la commune était de 455 logements. D'après le bilan triennal SRU 2014-2016 de la Commune de Gujan-Mestras, 358 logements locatifs sociaux ont été réalisés (sur les 455 programmés). Ainsi, l'objectif triennal a été réalisé à 79 % :

- 31,55% de PLAI ou assimilés
- 3,55% de PLS

La Commune affiche donc un pourcentage de logements social de 7,43%. A ce titre, elle devra réaliser 573 logements sur la période triennale 2017-2019 au regard de la dynamique de production de résidences principales sur la Commune.

Il est à noter que depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Gujan-Mestras, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet. Sont visés les terrains en zone U et AU, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être

affectés au logement. Le Préfet envisage de déléguer l'exercice du DPU à l'EPF (cf convention tripartite avec Gujan-Mestras).

En conclusion, la municipalité de Gujan-Mestras mettra en œuvre tout ce qui lui sera possible pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans ces conditions particulièrement difficiles, notamment l'étude systématique des terrains qui pourraient être mis en vente et qui pourraient recevoir des constructions en mixité sociale. Elle sollicite l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU.

-Montant : 7 000 000€

-Durée : 6 ans

Périmètre d'études : Ce périmètre n'a aucun objet dans la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte (zones AU et 2AU au PLU)

Périmètre de réalisation : Ce périmètre n'a aucun objet dans la présente convention.



Gujan-Mestras
Bassin par nature



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Gujan-Mestras, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 33 470 GUJAN-MESTRAS représentée par son maire, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, dont le siège est situé, 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON représentée par sa présidente, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la COBAS** » ;

D'une part,

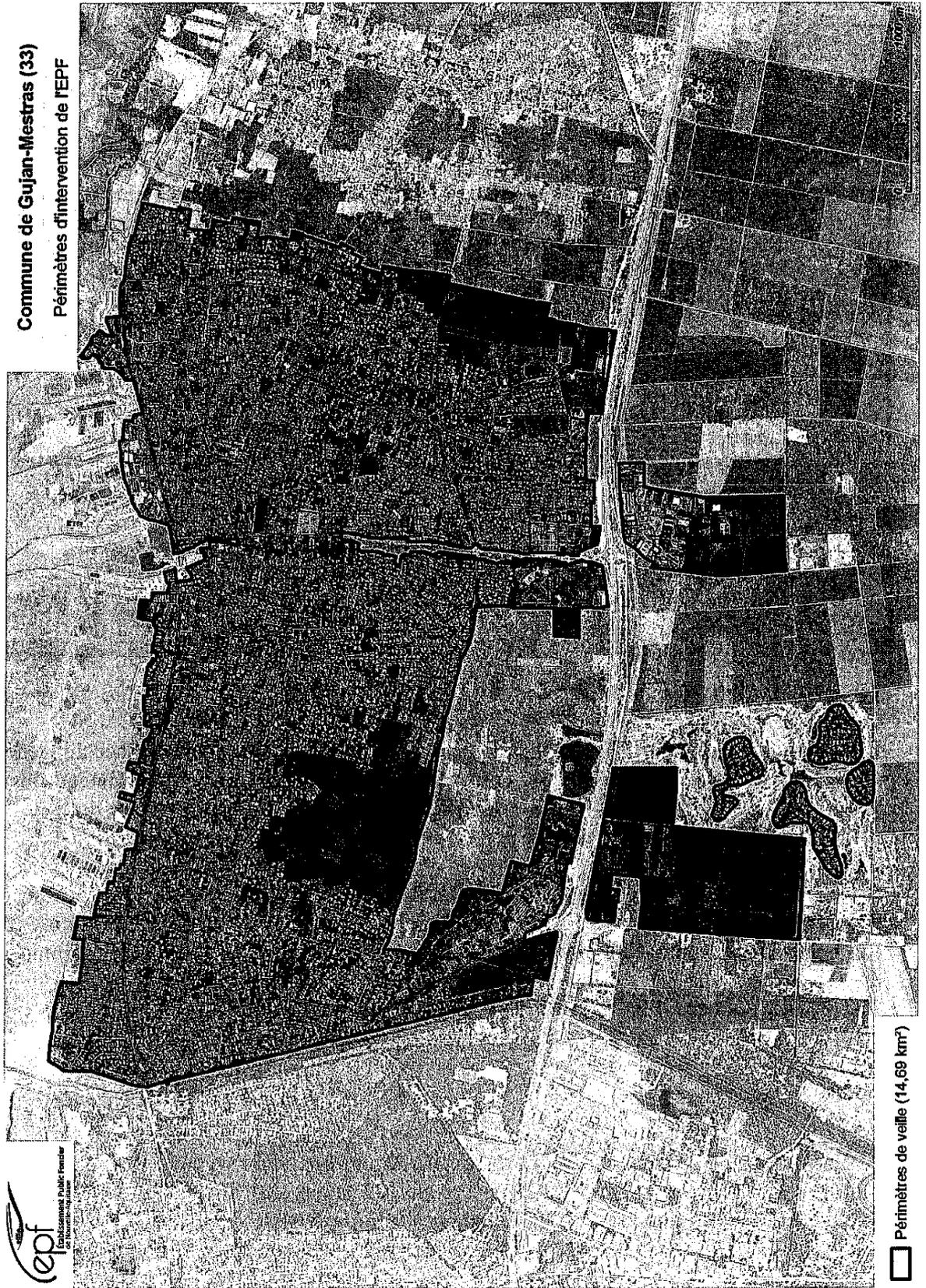
Et

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
n° en date du
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

1

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de GUJAN-MESTRAS

Gujan-Mestras est une commune du Bassin d'Arcachon de 20 817 habitants (2015) située à une dizaine de kilomètres d'Arcachon et à une cinquantaine de Bordeaux. Sous l'effet de la pression foncière de la métropole bordelaise et de l'attractivité du Bassin d'Arcachon, la Commune connaît une croissance démographique importante depuis le début des années 1980. Ainsi, sur la période 2009-2014, la Commune affichait un gain annuel de 1,8%, ce qui représente un gain de 1 781 habitants en l'espace de 5 ans. La Commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud depuis sa création le 7 décembre 2001, date à laquelle le syndicat de 1948 dont elle était fondatrice a été transformé par arrêté préfectoral.

La Commune recense quelques bâtiments remarquables comme l'Eglise Saint-Maurice datant du XIV^{ème} siècle avec un retable remarquable restauré au début des années 2000. La Commune abrite également les vestiges du Canal des Landes, ouvrage jamais achevé qui avait pour ambition de relier le Bassin à Bayonne. La maison de l'huître, musée consacré à l'huître et à sa culture témoigne de la prédominance de l'ostréiculture dans l'histoire de la Commune et dans son tissu économique local. Enfin, en 2005 a ouvert le Casino de Gujan-Mestras.

Gujan-Mestras est la capitale de l'ostréiculture arcachonnaise et compte sept ports. De fait la culture de l'huître tient toujours une place importante dans l'économie et marque les paysages du Bassin et de ses rivages. Il existe en 2015 148 établissements actifs dans le domaine de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche.

L'activité économique de la Commune est également caractérisée par l'activité touristique et nautique du Bassin d'Arcachon et du littoral girondin et landais. La Commune dispose donc d'une forte capacité d'hébergement touristique pour répondre à une importante demande à la haute saison. Enfin, Gujan-Mestras accueille historiquement l'entreprise Couach spécialisée dans la construction de yachts et de vedettes.

Le parc de logements communal reste majoritairement composé de résidences principales (78%). La part de résidences secondaires s'élève à 16,4% tandis que le taux de logements vacants est faible (5,7%), témoignant de la tension affectant le marché de l'immobilier local. L'essentiel du parc de logement a été construit à compter des années 1970 avec une accélération depuis le début des années 2000.

La Commune doit faire face à une importante pression foncière et à une flambée des prix, conséquences d'opérations en densification au sein du tissu pavillonnaire d'une part et des stratégies de réalisation d'opérations de logements des promoteurs d'autre part. La flambée des prix s'exprime donc sur le marché du logement libre avec une production de logements difficilement abordables, alors que la commune affiche un déficit en logements sociaux. Il convient donc de lutter contre le phénomène de spéculation et d'accompagner la constitution d'une offre en logements locatifs sociaux et accessibles à des prix modérés afin de permettre aux populations résidentes sur la Commune de se loger dans des logements répondant à leurs besoins.

Le Projet de la Commune

La Commune de Gujan-Mestras 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 1737 logements sur son territoire.

Pour la période triennale 2014-2016, l'objectif assigné à la commune était de 455 logements. D'après le bilan triennal SRU 2014-2016 de la Commune de Gujan-Mestras, 358 logements locatifs sociaux ont été réalisés (sur les 455 programmés). Ainsi, l'objectif triennal a été réalisé à 79 % :

- 31,55% de PLAI ou assimilés
- 3,55% de PLS

La Commune affiche donc un pourcentage de logements social de 7,43%. A ce titre, elle devra réaliser 573 logements sur la période triennale 2017-2019 au regard de la dynamique de production de résidences principales sur la Commune.

Le SCoT du Bassin d'Arcachon Val d'Eyre, adopté en 2013, prévoit une croissance de près de 70 000 habitants permanents à l'horizon 2030 (ce qui pourrait représenter un total de 26 000 logements à construire). Le document prévoit ainsi le développement de l'offre de logements locatifs conventionnés sur le territoire à hauteur d'environ 700 logements par an avec un effort s'élevant à 35% de logements sociaux dans le cadre d'opération de construction neuve ou de logements sociaux. La commune se trouve donc prise en étau entre les orientations du SCoT et les objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

La Commune de Gujan-Mestras a engagé une révision de son PLU en avril 2014. Ainsi le PLU approuvé en 2017 identifie une dizaine d'emplacements réservés pour la production de logements sociaux permettant de produire 40% des 1035 logements affichés comme objectif pour la décennie.

De plus, les possibilités de construction de logements sociaux sur la Commune de Gujan-Mestras sont restreintes compte tenu du fait que la Commune est localisée sur la côte du Bassin d'Arcachon. De fait la Commune est touchée par la loi « littoral » et couverte par le Plan de Prévention du Risque Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon.

Il est à noter que depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Gujan-Mestras, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet. Sont visés les terrains en zone U et AU, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement. Le Préfet envisage de déléguer l'exercice du DPU à l'EPF).

La Commune de Gujan-Mestras consciente de la pression foncière exercée sur son territoire et de la nécessité de production de logements locatifs sociaux et accessibles souhaite poursuivre avec l'appui de l'EPF la politique et la stratégie foncière réaffirmée par son PLU.

Il s'agit d'une dynamique forte engagée par la Commune pour analyser et veiller à la mutation de tout foncier urbanisable ou densifiable afin de bien maîtriser les possibilités d'urbanisation et de densification raisonnable.

Par cette convention, la commune mobilise l'EPF pour maximiser la réalisation de production de logements locatifs sociaux et lutter contre la spéculation foncière.

En conclusion, la municipalité de Gujan-Mestras mettra en œuvre tout ce qui lui sera possible pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans ces conditions particulièrement difficiles, notamment l'étude systématique des terrains qui pourraient être mis en vente et qui pourraient recevoir des

constructions en mixité sociale. Elle sollicite l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)

- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis ;
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS

La présente convention a pour objet la définition des priorités d'action communes et de préciser les possibilités d'intervention de l'EPF, au service de la Communauté d'Agglomération Sud Bassin d'Arcachon (COBAS) et de ses communes membres.

Elle vise à définir plus précisément les engagements et obligations que prennent la COBAS et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités partagées ;

La COBAS demande la mobilisation de l'EPF pour :

- **La lutte contre la flambée des prix** de l'immobilier et du foncier, lutter contre la spéculation : des zones de surveillance, d'analyse des valeurs et de préemption -à la demande du maire- systématiquement en révision de prix pour introduire une incitation des opérateurs à la modération selon des objectifs de prix calculés avec le Maire et la COBAS
- **Appuyer la production de logement social** quand elle est attendue par le maire et pilotée par la Cobas : acquisition, portage et préemption éventuelle. Pour mémoire, les pénalités SRU des communes seraient versées directement à l'EPF pour appuyer l'équilibre de projets sur son territoire de compétence.
- **Le traitement des entrées de ville**, pour veiller à l'optimisation de l'utilisation du foncier tant résidentiel que commercial
- **Interventions en centre-ville** pour faire évoluer le tissu urbain sur des emplacements stratégiques pour le maire
- Intervention en **renouvellement urbain**, y compris sur des sites vacants et qui ne mutent pas (successions difficiles, etc...)
- Appui aux communes sur les problématiques **de trait de côte et de risques de submersion marine**
Volet foncier contribuant à la protection des espaces naturels sensibles
- **Maîtrise de la programmation** des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à sa disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier encore avec les opérateurs

Article 1.2. – RAPPEL DE LA CONVENTION TRIPARTITE ETAT/COMMUNE/EPF

La commune de Gujan-Mestras 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 455 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 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.

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.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

Pour rappel, depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Gujan-Mestras, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet. Le Préfet envisage de déléguer le DPU sur les zones U et AU à l'EPF.

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

Ce périmètre correspond au secteur aux zones urbaines et à urbaniser «U et AU» présentes sur la commune.

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. Des études peuvent aussi être réalisées dans 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. Pour rappel, le DPU est exercé par le préfet sur les zones U et AU. Le Préfet envisage de déléguer le DPU à l'EPF (cf convention tripartite Etat- Commune – EPF). La délégation du DPU à l'EPF ne peut pas être un engagement de la commune, signataire de la convention opérationnelle.

Ce périmètre doit permettre à l'EPF de réaliser des acquisitions foncières en usant du droit de préemption qui lui a été délégué par l'Etat au sein de la convention tripartite ou par des négociations à l'amiable avec les propriétaires des fonciers repérés. Ces acquisitions doivent permettre la production de logement y compris social.

Méthodologiquement, ce périmètre doit aussi permettre à la Commune et l'EPF d'affiner et de mettre en place une stratégie d'intervention foncière sur le court, moyen et long terme en vue de la production de logements locatifs sociaux, mais aussi de logements en accession sociale et maîtrisée.

En raison de sa dynamique et de ses atouts, la Commune attire un très grand nombre de promoteurs souhaitant réaliser des opérations lucratives avec un souci limité des prix de sortie des logements. En ce sens, les promoteurs, investisseurs et autres constructeurs se livrent à une surenchère foncière pour acquérir le peu de foncier mobilisable. Aussi, mécaniquement, en raison de cette hausse spéculative des fonciers, même en poursuivant le rythme soutenu de production actuelle, les valeurs des logements en sortie continueront d'augmenter.

Aussi la Commune de Gujan-Mestras et l'EPF se donnent, en plus de la production de logements sociaux, comme objectif de limiter la spéculation foncière au sein de ce périmètre afin de permettre notamment aux ménages locaux et/ou travaillant localement de se loger sur la Commune.

En ce sens et afin de répondre à ces deux objectifs prioritaires de la Commune, deux études stratégiques pourront être réalisées. L'une devra permettre d'identifier les fonciers potentiels de densification, fonciers à enjeux et notamment ceux dont la surface offre des possibilités de division foncière importantes sur lesquels une intervention publique sera nécessaire pour répondre aux projets de la Collectivité.

Une seconde étude, visera, sur la base des éléments dont dispose déjà la Collectivité, à définir des prix de sorties des programmes de logements acceptables. Déterminer en amont les besoins au sein d'un programme permettra de fixer le prix des opérations en fonction des besoins réels des ménages ou entreprises. Ainsi en créant des bilans financiers se basant sur ces orientations, la charge foncière acceptable pour la réalisation du programme cible pourra être déterminée. Ce fonctionnement permettra de limiter la spéculation foncière, et de produire une part de logements locatifs sociaux.

Deuxièmement, l'EPFNA grâce aux outils mis à sa disposition (DPU, DUP), pourra pour la réalisation des objectifs partagés et sur demande de la Commune, acquérir les fonciers aux valeurs permettant l'accès au logement d'une majorité de ménages à proximité des pôles d'emplois et de services.

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 (6 000 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 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 4 exemplaires originaux

La Commune de
Gujan-Mestras
représentée par son Maire,

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

Marie-Hélène des ESGAULX

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Sud
représentée par sa Présidente,

Marie-Hélène des ESGAULX

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

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 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 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

R75-2018-05-07-050

B-2018-83 - Convention projet relative à la convention cadre n° CC 16-14-002 visant l'analyse de la reconversion de la ZAC Rochine entre la Ville de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 83

Approbation du projet :

Convention projet relative à la convention cadre n° CC 16-14-002 visant l'analyse de la reconversion de la ZAC Rochine entre la Ville de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême (16) 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de la Convention projet relative à la convention cadre n° CC 16-14-002 visant l'analyse de la reconversion de la ZAC Rochine entre la Ville de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême (16) 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

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 3 mai 2018

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

Convention projet relative à la convention cadre n° CC 16-14-002 visant l'analyse de la reconversion de la ZAC Rochine entre la Ville de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Reconversion friche industrielle**

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de son PLH, Grand Angoulême a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements. Il s'agit, dans le respect des principes du développement durable, d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés en recherchant également les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches et, à en préparer la réalisation des opérations dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Avec environ 5 900 habitants, la Ville de Gond-Pontouvre, située au nord d'Angoulême voit sa population stabilisée depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence sur la Ville un taux de vacance relativement élevé (entre 8 et 10 %) soit environ 314 logements, dont 48 logements vacants depuis plus de 5 ans.

De plus, au regard des dispositions prévues à l'article 55 de la loi SRU, la Ville, avec un taux de 16,23 % de logements sociaux, n'atteint pas les 20 % de logements sociaux demandés : ainsi une centaine de logements sociaux étaient manquants pour atteindre les 20 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales, sur la Ville au 1^{er} janvier 2015 selon la DDT de Charente.

Pour répondre à ses objectifs de création de logements, la commune a concédé en 2006 à un aménageur la requalification d'une friche urbaine industrielle de 9 hectares pour la création de 220 logements dont un quart de logements publics.

Des négociations difficiles avec la SNCF et des problèmes de pollution des sols ont rendu l'aménagement de la zone impossible par l'aménageur. Ce dernier a ainsi convenu avec la commune d'une rupture anticipée du traité de concession à l'amiable.

En tant qu'outil au service des politiques foncières des collectivités et conformément à son programme pluriannuel d'intervention, l'EPF viendra éclairer la commune de Gond-Pontouvre par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques en matière d'ingénierie foncière. Cette dernière recouvre le diagnostic foncier, l'analyse de potentiel foncier, la négociation, les diagnostics dépollution et démolition, pré-faisabilité d'opérations, analyse de

rentabilité foncière en vue de la cession, études de valorisation foncière et autres outils d'aide à la décision.

-Montant : 50 000€

-Durée : 31 décembre 2019

Périmètre d'étude : Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la carte.

Périmètre d'étude : ZAC Rochine

Site : Ce périmètre correspond à la ZAC de Rochine. Le site, d'une surface d'environ 9ha, se trouve à la frontière du centre d'Angoulême. Il était historiquement lié aux activités ferroviaires. Aujourd'hui c'est une dent creuse dans le maillage urbain, partagée entre des délaissés ferroviaires et un transporteur routier qui a depuis quitté le site.

Projet : L'EPF s'engage sur ce périmètre à un examen approfondie de faisabilité pré opérationnelle de la ZAC.

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

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

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

Les études ainsi définies 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 Ville au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

L'engagement d'études ne constitue pas une garantie d'intervention de l'EPF en acquisition sur ce foncier.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION PROJET N° 16-18-
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 – 14 - 002
VISANT L'ANALYSE DE LA RECONVERSION DE LA ZAC ROCHINE**

ENTRE

LA VILLE DE GOND-PONTOUVRE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULÊME

ET

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

Entre

La Ville de Gond-Pontouvre, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, **Monsieur Gérard DEZIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du.....,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX– représentée par son Président, **Monsieur Jean François DAURÉ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du.....,
Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018- en date du 3 mai 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de son PLH, Grand Angoulême a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements. Il s'agit, dans le respect des principes du développement durable, d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés en recherchant également les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches et, à en préparer la réalisation des opérations dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Avec environ 5 900 habitants, la Ville de Gond-Pontouvre, située au nord d'Angoulême voit sa population stabilisée depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence sur la Ville un taux de vacance relativement élevé (entre 8 et 10 %) soit environ 314 logements, dont 48 logements vacants depuis plus de 5 ans.

De plus, au regard des dispositions prévues à l'article 55 de la loi SRU, la Ville, avec un taux de 16,23 % de logements sociaux, n'atteint pas les 20 % de logements sociaux demandés : ainsi une centaine de logements sociaux étaient manquants pour atteindre les 20 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales, sur la Ville au 1^{er} janvier 2015 selon la DDT de Charente.

Pour répondre à ses objectifs de création de logements, la Commune a concédé en 2006 à un aménageur la requalification d'une friche urbaine industrielle de 9 hectares pour la création de 220 logements dont un quart de logements publics.

Des négociations difficiles avec la SNCF et des problèmes de pollution des sols ont rendu l'aménagement de la zone impossible par l'aménageur. Ce dernier a ainsi convenu avec la commune d'une rupture anticipée du traité de concession à l'amiable.

En tant qu'outil au service des politiques foncières des collectivités et conformément à son programme pluriannuel d'intervention, l'EPF viendra éclairer la commune de Gond-Pontouvre par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques en matière d'ingénierie foncière. Cette dernière recouvre le diagnostic foncier, l'analyse de potentiel foncier, la négociation, les diagnostics dépollution et démolition, préféabilité d'opérations, analyse de rentabilité foncière en vue de la cession, études de valorisation foncière et autres outils d'aide à la décision.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.1 — L'ADHÉSION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la Convention Cadre n° CC 16 - 14 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Ville accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite Convention Cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la Convention Cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 1.2 — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par Grand Angoulême, la Ville et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent Grand Angoulême, la Ville et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la réalisation de la ZAC Rochine.
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF, de Grand Angoulême et de la Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

À ce titre, la Ville confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des études en vue d'une action foncière menant à l'aménagement de la ZAC Rochine par la Commune :

- ◆ Réalisation d'études foncières :
 - Etudes de diagnostic et de préfaisabilité avec l'objectif de conseiller, optimiser et limiter le risque pour la collectivité
 - Examen des conditions techniques, juridique, économique, financier et programmatique de faisabilité du projet.
- ◆ 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 Ville ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Ville percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Ville s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel l'EPF s'engage à réaliser un examen approfondi de faisabilité pré-opérationnelle.

Site : Ce périmètre correspond à la ZAC de Rochine. Le site, d'une surface d'environ 9ha, se trouve à la frontière du centre d'Angoulême. Il était historiquement lié aux activités ferroviaires. Aujourd'hui c'est une dent creuse dans le maillage urbain, partagée entre des délaissés ferroviaires et un transporteur routier qui a depuis quitté le site.

Projet : L'EPF s'engage sur ce périmètre à un examen approfondi de préfaisabilité financière et juridique sur l'avenir de la ZAC.

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

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

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

Les études ainsi définies 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 Ville au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

L'engagement d'études ne constitue pas une garantie d'intervention de l'EPF en acquisition sur ce foncier.

La Ville 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 (PLU)
- PLH 2014-2020
- Plan de trésorerie, bilan prévisionnel et plan de financement de la ZAC initiaux et recalés
- Rapport de la DRAC
- Le programme de la ZAC
- Le permis d'aménager
- L'état des consultations et marchés études et travaux

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de **CINQUANTE MILLE EUROS HT (50 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Ville 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. A défaut d'acquisition, la commune est tenue de rembourser l'intégralité des frais d'études engagés par l'EPF.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention d'étude durera jusqu'au 31 décembre 2019. Si les études réalisées s'avèrent concluantes, un avenant pourra être réalisé pour prolonger la convention.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Ville
de Gond-Pontouvre
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
Grand Angoulême
représenté par son Président

Gérard DEZIER

Jean François DAURÉ

L'Etablissement 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 3 mai 2018.

Annexe n°1 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-051

B-2018-84 - Désignation du délégué élu représentant l'EPF
NA au Comité National d'Action Sociale

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 84

Désignation du délégué élu représentant l'EPF NA au Comité National d'Action Sociale

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,

-Décide de mettre en place une Action Sociale en faveur du personnel en adhérant au CNAS à compter du : 1^{er} Janvier 2018 (prestations versées avec effet retroactif).

- Décide que cette adhésion est renouvelée annuellement par tacite reconduction, l'organe délibérant accepte de verser au CNAS une cotisation évolutive et correspondant au mode de calcul suivant :

*(Nombre de bénéficiaires actifs et/ou retraités indiqués sur les listes) X
(La cotisation par bénéficiaires actifs et/ou retraités)*

-Décide de désigner M. ~~Mme~~ Michel Fénichel, membre du Conseil d'Administration, en qualité de délégué élu notamment pour participer à l'assemblée départementale annuelle du CNAS.

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention d'adhésion au CNAS ;

La Présidente du Conseil d'Administration

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

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Laurence ROUEDE

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Désignation du délégué élu représentant l'EPF NA au Comité National d'Action Sociale

Monsieur le Directeur Général invite le Bureau à se prononcer sur la mise en place de prestations sociales pour le personnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Le CNAS est un organisme paritaire et pluraliste qui a été créé en 1967. Aujourd'hui, il compte 19 731 organismes adhérents représentant 738 606 bénéficiaires. Le Comité National d'Action Sociale constitue un outil précieux pour les responsables des structures publiques. Il leur propose en effet une offre unique et complète de prestations pour améliorer les conditions matérielles et morales de leurs personnels, agents de la fonction publique territoriale et salariés d'établissements publics. Ses bénéficiaires peuvent bénéficier d'un très large éventail de prestations (aides, secours, prêts sociaux, vacances, loisirs, culture, chèques réduction...) qu'il fait évoluer chaque année afin de répondre à leurs besoins et à leurs attentes.

L'EPF souhaite adhérer au CNAS conformément à l'article 3 de ses statuts, qui énonce que « *les personnes morales situées dans la sphère des collectivités territoriales, après examen de leurs statuts et de leur bilan financier, et à la condition expresse que les recettes proviennent à plus de 50 % de fonds publics de collectivités territoriales ou que la gestion soit assurée par une majorité de représentants de collectivités territoriales (élu et / ou agent) peuvent adhérer au CNAS.* ».

A travers cette démarche, l'EPF contribue activement à la valorisation de ses ressources humaines et du service public local grâce à une implication et une efficacité renforcées du personnel.

En application de l'article 6 des statuts du CNAS et en accord avec l'organisation paritaire qui fonde la mission originelle du CNAS, l'adhésion à l'association s'accompagne de la désignation d'un délégué des élus ainsi que d'un délégué des agents chargés de représenter l'EPF de Nouvelle-Aquitaine au sein du CNAS.

Les rôles respectifs et complémentaires ainsi que les moyens et les enjeux liés à la fonction de délégué élu et de délégué agent ainsi qu'à la fonction de correspondant sont précisés en annexe du dossier.

LE DÉLÉGUÉ ÉLU et LE DÉLÉGUÉ AGENT

Préambule

Le délégué élu et le délégué agent sont les **représentants institutionnels de la structure adhérente au sein du CNAS.**

Un rôle à la fois commun...



Participer à la vie des instances et relayer l'information ascendante et descendante

Les délégués locaux sont associés à la vie des instances du CNAS, et notamment de leur délégation départementale. ⁽¹⁾

Ils siègent à l'**assemblée départementale annuelle** et sont notamment destinataires du rapport de gestion, du rapport du trésorier accompagné du bilan et compte de résultat de l'année écoulée, du budget prévisionnel de l'année en cours ainsi que des évolutions de prestations validées par le conseil d'administration du CNAS.

Ils donnent un avis et émettent des vœux sur les orientations de l'association.

Ils assurent dans ce cadre une **fonction d'interface avec le correspondant.**

Ils sont mandatés par leurs pairs pour faire remonter leurs avis et positions sur l'action sociale du CNAS et la vie de l'association au niveau départemental.

Ces avis et propositions font ensuite l'objet d'un recensement et d'une étude au niveau national.

Ils informent par tout moyen approprié les agents de leur collectivité ainsi que l'autorité territoriale des modifications adoptées par l'assemblée générale du CNAS.

Ils procèdent à l'élection des membres du bureau départemental et des membres du conseil d'administration du CNAS et peuvent également être candidats à ces deux fonctions, pour ainsi participer activement au fonctionnement des instances paritaires et à l'élaboration des orientations du CNAS.

Promouvoir le CNAS

Ils sont également chargés de promouvoir le CNAS auprès de leurs collègues ainsi qu'auprès d'autres structures non adhérentes au CNAS.

et complémentaire



Le délégué élu est invité à porter à la connaissance de sa structure adhérente toute donnée relative à l'action sociale.

À cet effet, il est en mesure de présenter un **bilan périodique et non nominatif** de l'adhésion au CNAS auprès de l'autorité territoriale ou décisionnaire grâce aux différents éléments d'information que lui fournit annuellement le CNAS.

Ces éléments portent notamment sur :

- les grandes tendances nationales et les chiffres clés de l'année écoulée ;
- les grandes tendances dégagées au sein de la structure adhérente au cours de l'année écoulée, telles que :
- le nombre d'agents ayant bénéficié de prestations dans l'année,
- le type de prestations effectivement versées,
- les données sociologiques de la structure concernant les agents bénéficiaires.

⁽¹⁾ Pour les départements encore non pourvus d'une délégation départementale, les délégués peuvent se rattacher à une assemblée départementale voisine pour voter.

Le délégué agent est également destinataire de ce bilan.

Il est le porte-parole du personnel de la structure.

Il assure plus particulièrement une fonction d'**interface avec les agents**, notamment pour faire remonter leurs vœux.

Le délégué des agents peut également être correspondant.

Les éléments communiqués par le CNAS sont conformes aux valeurs de solidarité et de mutualisation de l'Association et ne comportent en aucun cas de données individuelles.

Le bilan permet d'alimenter les données relatives à l'action sociale devant figurer dans les bilans sociaux que les structures sont tenues d'établir tous les deux ans.

Il peut également servir de base de communication aux comités techniques dont la consultation en matière d'action sociale développée dans la collectivité est rendue obligatoire par la loi du 5 juillet 2010 relative à la rénovation du dialogue social.

Choix des délégués



Le choix des délégués est important.

Les critères qui doivent présider au choix des délégués sont ceux inhérents aux **qualités de tout bénévole**, principalement le volontariat et la disponibilité.

Les délégués locaux sont élus pour la durée du mandat municipal et sont donc renouvelés tous les 6 ans.

La désignation du délégué local des élus :

- pour les collectivités territoriales adhérentes et autres associations exerçant une mission de service public, le délégué local des élus est désigné par l'organe délibérant parmi ses membres.
- Pour les associations ou comités locaux en charge des œuvres sociales, le délégué local des élus est désigné parmi les élus de la collectivité territoriale pour le compte de laquelle l'association ou le comité gère les œuvres sociales du personnel, investis d'au moins un mandat électif régi par les articles L 192, L 227 ou L 336 du Code électoral.
- Pour les comités d'œuvres sociales départementaux, le délégué local des élus est désigné :
 - soit par le conseil d'administration du comité,
 - soit par chaque collectivité adhérent au comité départemental, parmi les élus investis d'au moins un mandat électif régi par les articles L 192, L 227 ou L 336 du Code électoral.

La désignation du délégué local des agents :

La structure adhérente organise la représentation du collège des agents parmi la liste des bénéficiaires.

Lorsque le délégué local cesse d'être éligible aux prestations du CNAS pour quelque motif que ce soit, il est procédé à la désignation d'un nouveau délégué local dans les mêmes formes.

Ces désignations sont portées à la connaissance du CNAS au moyen de l'imprimé « Fiche de désignation des délégués locaux ».

Moyens nécessaires au bon exercice**de la fonction de délégué**

Le CNAS met en place des formations à destination des délégués : les structures adhérentes sont invitées à y faciliter leur participation.

Il encourage, par l'intermédiaire de ses délégations départementales, une rencontre annuelle des délégués des nouveaux adhérents.

L'antenne régionale du CNAS est à la disposition des délégués pour répondre à leurs questions tout au long de l'année.

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2018-05-22-011

Délégation signature administrative M. TROUVÉ, chef du
département expertise paie pensions



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Délégation de signature

**Le Recteur de la région académique Nouvelle Aquitaine
Recteur de l'académie de Bordeaux
Chancelier des universités de l'académie de Bordeaux**

VU l'article R222-19 du code de l'éducation prévoyant l'arrêt par le recteur de l'organisation fonctionnelle et territoriale de l'académie ;

VU l'article D222-20 du code de l'éducation autorisant le recteur à déléguer sa signature au secrétaire général de l'académie et en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci, à l'administrateur de l'Education Nationale chargé des fonctions d'adjoint au secrétaire général ;

VU les arrêtés pris en application de ces textes ;

VU le décret du 12 décembre 2017 nommant Monsieur Olivier DUGRIP, Recteur de la région académique Nouvelle-Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, chancelier des universités de l'académie de Bordeaux ;

VU la délégation de signature accordée à Monsieur Laurent GERIN, Secrétaire Général de l'Académie de Bordeaux à compter du 15 février 2016 ;

VU la délégation de signature accordée à Madame Claude GAUDY, Secrétaire Générale Adjointe déléguée aux relations et ressources humaines à compter du 15 février 2016 ;

A R R E T E

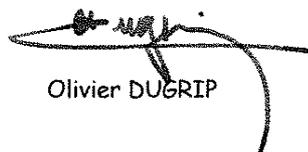
ARTICLE 1 : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Claude GAUDY, Secrétaire Générale Adjointe déléguée aux relations et ressources humaines, délégation de signature est donnée à Monsieur Fabrice TROUVÉ, chef du département expertise PAYE-PENSIONS, à l'effet de signer la correspondance et les documents relatifs à son département ;

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables ;

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de l'Académie est chargé de l'exécution du présent arrêté ;

Fait à Bordeaux, le 22 mai 2018

Le Recteur,



Olivier DUGRIP

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2018-05-22-012

Délégation signature financière Monsieur TROUVÉ,
responsable du département expertise paie pensions

**LE RECTEUR DE LA REGION ACADEMIQUE
NOUVELLE AQUITAINE
RECTEUR DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIER DES
UNIVERSITES DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX**

Vu les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine en date du
12 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Olivier DUGRIP, Recteur de la région
académique Nouvelle Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, Chancelier des universités de
l'académie de Bordeaux

ARRETE

ARTICLE 1 :

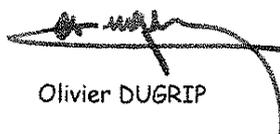
Subdélégation de signature est accordée par Monsieur Olivier DUGRIP, Recteur de la région académique Nouvelle Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, Chancelier des universités de l'académie de Bordeaux, à Monsieur Fabrice TROUVÉ, responsable du département expertise paye-pensions, à l'effet de signer dans le cadre des textes réglementaires et dans la limite des attributions du département, les pièces faisant l'objet de la délégation susvisée du 12 décembre 2017 ;

ARTICLE 2 :

Monsieur le secrétaire général pour les affaires régionales, Monsieur le Recteur de la région académique Nouvelle Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, Chancelier des universités de l'académie de Bordeaux et Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Fait à bordeaux, le 22 mai 2018

Le Recteur


Olivier DUGRIP

Spécimen de signature
De Monsieur Fabrice TROUVÉ
Visé par le présent arrêté

