



# Recueil des Actes Administratifs

*La version papier du Recueil des Actes Administratifs peut être consulté sur simple demande aux guichets d'accueil de la Préfecture de région Poitou-Charentes, Préfecture de la Vienne.*

# Recueil des Actes Administratifs

Normal n°79 – du 22 octobre 2015

Publié le 22/10/2015

## - SOMMAIRE -

Thème Acte	Titre Acte	Date de Signature
<b>Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes</b>		
<b>Arrêté</b>	arrêté n°001602 du 15 octobre 2015 portant établissant le tableau de la garde départementale des transporteurs sanitaires terrestres de la Vienne	<b>15/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	arrêté n°001603 du 19 octobre 2015 portant modification du nom de l'EPHAD "Les Marronniers" de CHAUVIGNY 86300	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 001604 du 19 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de la Maison Médicale renforcée d'Oléron	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 001605 du 19 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de LA ROCHELLE	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 001606 du 20 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde Angérienne	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 001607 du 20 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de Saintes	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 001608 du 20 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de la Tardoire	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	decision n° 1609 du 20 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de la Maison Médicale de l'APPSC 16	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	decision n° 1610 du 20 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de Confolens	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	decision n° 1611 du 05 octobre 2015 portant décision de financement au titre de l'année 2015 pour le déploiement des médecins correspondants SAMU (MCS)	<b>05/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	arrêté n° 001613 du 19 octobre 2015 Autorisant l'extension de 5 places de la capacité de l'IME expérimental Joseph Desbrosses à ANGOULEME	<b>19/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	19-10-2015 arrêté n° 001612 portant cession de l'autorisation de l'EHPAD LES Fontaines de la MOTHE SAINT HERAY et autorisation de l'EHPAD La Chagnée du CH de MELLE, de l'EHPAD La Chanterie du CH de ST MAIXENT L'ECOLE <b>ARS/DOSMS/PMS</b>	<b>19/10/2015</b>

<b>Décision</b>	décision n° 1614 du 20 octobre 2015 portant décision d'attribution d'un financement au titre de l'année 2015 dans le cadre du dispositif expérimental des sages femmes correspondantes SAMU (SFCS) sur le Pays Royannais	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 1615 du 20 octobre 2015 portant décision d'attribution d'un financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement d'AMERLI 17	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 1616 du 20 octobre 2015 portant décision d'attribution d'un financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement d'APPSUM 79	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 1617 du 20 octobre 2015 portant décision d'attribution d'un financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de l'APPS 86	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 1618 du 20 octobre 2015 portant décision d'attribution d'un financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement des MMG de la Vienne	<b>20/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° 1619 du 20 octobre 2015 portant décision d'attribution d'un financement au titre de l'année 2015 pour le fonctionnement de l'APPSC 16	<b>20/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au GCS ROYAN au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	- Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de LA ROCHELLE-RE-AUNIS au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	- Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de JONZAC au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	- Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de SAINT JEAN D'ANGELY au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	- Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de SAINTES au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	- Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de ROYAN au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	- Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de ROCHEFORT SUR MER au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Arrêté</b>	- Arrêté en date du 14/10/2015 fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de BOSCAMNANT au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.	<b>14/10/2015</b>
<b>Décision</b>	<a href="#">décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015</a> portant autorisation de remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de classe 3 au Centre Hospitalier d'Angoulême	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	<a href="#">décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015</a> portant autorisation de remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de classe 3 dans des locaux situés 6, rue Demange à Vaux-sur-Mer	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	<a href="#">décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015</a> portant autorisation de remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de classe 3 au Centre Hospitalier de Niort	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	<a href="#">décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015</a> portant confirmations des autorisations d'installations de deux appareils d'imagerie par résonance magnétique nucléaire d'une puissance de 1,5 Tesla et d'un scanographe à utilisation médicale de classe 3 dans des locaux situés 26, rue du Général Dumont à La Rochelle par cessions desdites autorisations à la S.E.L.A.R.L. « Imagerie et Radiologie Spécialisées d'Aunis »	<b>19/10/2015</b>

<b>Décision</b>	décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015 portant confirmations des autorisations d'installations de deux caméras à scintillation non munies de détecteur d'émission de positons en coïncidence dans des locaux situés 35, rue du Treillot à Niort par cessions desdites autorisations à la S.C.P. « des Docteurs G. D'AMORE et P. MICHAUT - CS2S »	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015 portant autorisation d'exercer l'activité de soins de médecine en hospitalisation de jour à la Polyclinique de Poitiers à Poitiers	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015 portant autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation, d'une part non spécialisés adultes en hospitalisation de jour, et d'autre part pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour, à la Clinique de l'Atlantique à Puilboreau	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015 portant rejet de la demande d'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour à -Boyarville- Saint-Georges d'Oléron	<b>19/10/2015</b>
<b>Décision</b>	décision n° DOSMS/PES/2015/ en date du 19 octobre 2015 portant autorisation d'exercer l'activité de soins de neurochirurgie dans sa modalité radiochirurgie intracrânienne et extracrânienne en conditions stéréotaxiques au Centre Hospitalier Universitaire de Poitiers	<b>19/10/2015</b>
<b>Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes</b>		
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de Soyaux et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême N° délibération : B-2015-33	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Saint Même les Carrières (16) N° délibération : B-2015-34	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de la Chapelle des Pots et la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) N° délibération : B-2015-35	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bernay Saint Martin et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge pour la revitalisation du centre-bourg (17) N° délibération : B-2015-36	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Saint Martial de Vitaterne et la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17) N° délibération : B-2015-37	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de MELLE (79) N° délibération : B-2015-38	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Valdivienne (86) N° délibération : B-2015-39	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...centre ancien avec la commune de Châtellerauld et la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais (86) N° délibération : B-2015-40	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n°CP 17-13-004 relative au projet du quartier du château avec la commune de Rivedoux-Plage et la communauté de communes de l'île de Ré (17) N° délibération : B-2015-41	<b>08/10/2015</b>

<b>Approbation</b>	Avenant n°2 à la convention projet n° CCA 16-12-019 relative au projet Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine « Angoulême 2020 » avec la commune d'Angoulême et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16) N° délibération : B-2015-42	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg avec la commune de Vérines et la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) N° délibération : B-2015-44	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation du pacte de soutien au bâtiment N° délibération : CA-2015-72	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Point sur les dispositions des conventions relatives à la gestion des biens N° délibération : CA-2015-73	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°3 à la convention opérationnelle, relatif au quartier gare 2017 d'Angoulême, conclue avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16) N° délibération : CA-2015-74	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Friche Mathé » à conclure avec la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) N° délibération : CA-2015-75	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n°4 à la convention CP 86-09-001 à conclure avec la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers (86) N° délibération : CA-2015-76	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-040 conclue entre l'EPF et la Commune de LOUDUN (86) N° délibération : CA-2015-77	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention cadre relative au développement économique et de l'habitat à conclure avec la communauté de communes du Haut Val de Sèvre (79) N° délibération : CA-2015-78	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Exercice du droit de préemption suite au nouveau décret de l'EPF-Exercice du droit de priorité par l'EPF N° délibération : CA-2015-79	<b>08/10/2015</b>
<b>Approbation</b>	Approbation de la convention cadre relative au développement économique et de l'habitat à conclure avec la communauté de communes du Pays Loudunais (86) N° délibération : CA-2015-81	<b>08/10/2015</b>

**ARRÊTÉ – N° 2015 / 1602**  
En date du 15 OCT. 2015  
**modifiant l'arrêté n° 2014/1824**

**établissant le tableau de la garde départementale  
des transporteurs sanitaires terrestres  
de la Vienne**

**Le Directeur Général  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes**

**VU** le code de la santé publique et notamment les articles L. 6311-1 à L. 6313-1, R.6312-1 à R.6312-23 et R.6312-33 à R.6312-43 ;

**VU** l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**VU** l'arrêté n° 2014/1823 du 15 décembre 2014 établissant le tableau de garde départementale des transporteurs sanitaires terrestres de la Vienne ;

**VU** l'arrêté n° 2014/676 du 23 juin 2014 modifiant le cahier des charges relatif aux modalités d'organisation de la garde ambulancière de l'urgence pré-hospitalière pour la région Poitou-Charentes ;

**VU** l'arrêté n° 2014/227 du 3 mars 2014 fixant la division des secteurs de garde ambulancière du Poitou-Charentes prévue à l'article R. 6312-20 du code de la santé publique ;

**VU** le courriel transmis par le président de l'ATSU 86 le 27 juillet 2015 suite au transfert d'une autorisation de circuler de l'entreprise « Ambulance Dupuis-Chauvet » vers l'entreprise « Ambulances 2000 » ;

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : L'annexe de l'arrêté n° 2014/1824 du 15 décembre 2014 relative au secteur de POITIERS (secteur 7) est modifiée pour la période du 23 octobre 2015 au 31 décembre 2015 conformément au tableau figurant en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Le service de garde des transporteurs sanitaires des autres secteurs de la Vienne reste inchangé.

**ARTICLE 3** : Un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou un recours contentieux peut être exercé auprès du Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

**ARTICLE 4** : La Directrice de l'offre sanitaire et médico-sociale de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la caisse primaire d'assurance maladie de la Vienne, au centre 15 du centre hospitalier de Poitiers et à l'ATSU de la Vienne et qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Vienne.

Fait à Poitiers,

**Le Directeur Général par intérim,**

**François FRAYSSE**

LE DIRECTEUR GENERAL PAR INTERIM DE  
L'AGENCE REGIONALE DE SANTE POITOU-  
CHARENTES

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DE LA VIENNE

ARRETE – ARS N° 2015/ 00 1603  
ARRETE – DGAS N° 2015-A-DGAS-DHV-SE-0193

du 19 OCT. 2015

portant modification du nom de l'EHPAD « Les  
Marronniers » de CHAUVIGNY (86300)

VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, et notamment l'article L 312-1 6° relatif aux établissements et services qui accueillent des personnes âgées, les articles L 313-1 à L.313-9, section première relative aux autorisations et agréments, les articles R.313-1 à R.313-7-3, fixant les dispositions générales en matière d'autorisation de création, d'extension ou de transformation des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le Code de Santé Publique ;

VU le Code de la Sécurité Sociale ;

VU l'arrêté du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François FRAYSSE en qualité de Directeur Général par intérim de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes (ARS) ;

VU le Schéma Départemental de l'Autonomie 2015-2019 adopté par l'Assemblée Départementale le 19 décembre 2014 ;

VU le programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) pour la Région Poitou-Charentes fixé par arrêté n°2014/1889 en date du 16 décembre 2014 ;

VU le Schéma Régional d'Organisation Médico-Social (SROMS) fixé par arrêté n°2014/1886 en date du 16 décembre 2014 ;

VU l'arrêté conjoint du directeur de l'Agence Régionale de Santé et du Président du Conseil Général, en date du 27 février 2013 portant extension de la capacité de l'EHPAD « Les Marronniers » de CHAUVIGNY et fixant la capacité à 134 lits d'hébergement permanent et 6 places d'accueil de jour ;

VU la délibération du conseil d'administration de l'EHPAD « Les Marronniers » de Chauvigny réuni en séance le 23 avril 2015 relative au changement de nom de l'EHPAD ;

VU le courrier de la Direction de l'EHPAD « Les Marronniers » du 8 septembre 2015 informant le Directeur Général de l'ARS et le Président du Conseil Départemental de la Vienne du déménagement de l'EHPAD au 1<sup>er</sup> décembre 2015 au 14 chemin des Châtaigniers et du changement de nom de l'établissement à cette occasion soit « Les Châtaigniers » ;

**CONSIDERANT** l'habilitation totale de l'EHPAD « Les Marronniers » de Chauvigny à accueillir des bénéficiaires de l'aide sociale départementale ;

## ARRETEMENT

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : A la date du déménagement des résidents et personnels de l'EHPAD « Les Marronniers » sis 23 route de Poitiers au 14 chemin des Châtaigniers à Chauvigny, l'Etablissement est dénommé « Les Châtaigniers ». Le déménagement est prévu en décembre 2015.

**ARTICLE 2** : L'établissement est répertorié dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) de la façon suivante :

FINESS juridique :	860780493
Catégorie :	EHPAD
Capacité :	134 lits d'hébergement permanent pour personnes âgées dépendantes 6 places d'accueil de jour pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées
Discipline :	Hébergement de personnes âgées dépendantes et personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées
Type d'activité :	Hébergement permanent et accueil de jour
Clientèle :	Personnes âgées dépendantes et atteintes de la maladie Alzheimer ou maladies apparentées
Gestionnaire :	Etablissement Public Autonome

**ARTICLE 3** : L'autorisation visée à l'article L313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles demeure accordée pour une durée de 15 ans et son renouvellement sera examiné au vu des résultats positifs des évaluations internes et externes.

**ARTICLE 4** : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement des établissements par rapport aux caractéristiques prises en considération pour leur autorisation devra être porté à la connaissance des autorités compétentes selon l'article L.313-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

**ARTICLE 5** : Un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Poitiers – 15 rue de Blossac – 86000 POITIERS peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

**ARTICLE 6** : La Responsable du pôle Médico-Social de l'Agence Régionale de Santé, le Directeur Général des Services du Département de la Vienne, la Directrice Générale Adjointe des Solidarités par intérim, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur et publié aux Recueils des Actes Administratifs de la Préfecture de Région Poitou-Charentes et du Département de la Vienne.

Le Directeur Général par intérim,

François FRAYSSE

Le Président du Conseil Départemental,

Bruno BELIN

Service émetteur : **Organisation de l'Offre de Soins**  
**Pôle ambulatoire**

Affaire suivie par : Claudine BABIN / Guillaume QUENEAU

Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

Tél. : 05 45 97 46 34

**Monsieur Alain LE ROUX**  
**Directeur de l'Hôpital de St Pierre d'Oléron**  
**Centre de santé de l'île d'Oléron**  
**Rue Carinena BP 20**  
**17310 St PIERRE d'OLERON**

Poitiers, le **19 OCT. 2015**

Décision - N° **001604**  
Objet : **Notification décision de financement 2015**

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde renforcée d'Oléron.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 51 160 €** et correspondant à l'acompte perçu en début d'année.

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 60 000 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds de réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'hôpital.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

En délégation,  
**Le Responsable du Pôle Établissements de santé**  
François FRAYSSE

  
Sébastien DUMAND

Service émetteur : **Organisation de l'Offre de Soins**  
**Pôle ambulatoire**

Affaire suivie par : Claudine BABIN /  
Guillaume QUENEAU

Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

**Docteur Michel BISSON**  
**Président de l'Association**  
**Médecins d'Urgence de la Rochelle**  
**Maison Médicale de Garde**  
**45 Avenue Jean Guitton**  
**17000 LA ROCHELLE**

Tél. : 05 45 97 46 34

Décision – N°

Objet : **Notification décision de financement 2015**

001605

Poitiers, le

19 OCT. 2015

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de La Rochelle.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 8 800 €** et correspondant à l'acompte perçu en début d'année.

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 13 716 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds de réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

Par délégation,  
Le Responsable du Pôle établissements de santé

François FRAYSSE

  
Sébastien DUJMAND

Service émetteur : **Organisation de l'Offre de Soins**  
Pôle ambulatoire

Affaire suivie par : Claudine BABIN / Guillaume  
QUENEAU

Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

Tél. : 05 45 97 46 34

**Docteur Fanny BINET**  
**Présidente de la Maison Médicale de Saint-**  
**Jean d'Angely**  
**20 avenue du Port**  
**17415 SAINT JEAN d'ANGELY**

Poitiers, le 20 OCT. 2015

Décision - N° 001606

Objet : **Notification décision de financement 2015**

Madame la Présidente,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde Angérienne.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 2 020 €.**

**Le montant de la subvention restant à verser est de 404 €, déduction faite de l'acompte de 1 616 € perçu en début d'année.**

L'ARS autorise l'association à engager des dépenses à hauteur de la subvention allouée.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

Par délégation,  
**Le Responsable du Pôle Établissements de santé**  
François FRAYSSE

  
Sébastien ROMAND

Service émetteur : **Organisation de l'Offre de Soins**  
Pôle ambulatoire

Affaire suivie par : Claudine BABINS / Guillaume  
QUENEAU

Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

Tél. : 05 45 97 46 34

**Docteur Olivier DHAYNAUT**  
**Président de l'Association Urgences**  
**Médicales de Saintes**  
**Cabinet Médical**  
**2, Passage Claude Debussy**  
**17100 LES GONDS**

Poitiers, le 20 OCT. 2015

Décision - N° 1001607

Objet : **Notification décision de financement 2015**

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de Saintes.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 10 150 €.**

**Le montant de la subvention restant à verser est de 2 030 €, déduction faite de l'acompte de 8 120 € perçu en début d'année.**

L'ARS autorise l'association à engager des dépenses à hauteur de la subvention allouée.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

En déléguation,  
Le Responsable du Pôle établissements de santé  
François FRAYSSE

Sébastien DUMAND

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins

Pôle ambulatoire

Affaire suivie par : Claudine BABIN / Guillaume QUENEAU

Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

Tél. : 05 45 97 46 34

**Docteur. Olivier DE LAURIERE**  
**Pdt de l'Association des Médecins de la**  
**Maison Médicale de Garde de la Tardoire**  
**6 rue de l'Aumônerie**  
**16110 LA ROCHEFOUCAULD**

Poitiers, le 20 OCT. 2015

Décision - N°

001608

Objet : Notification décision de financement 2015

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de la Tardoire.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 7 217 €.**

**Le montant de la subvention restant à verser est de 2 737 €, déduction faite de l'acompte de 4 480 € perçu en début d'année.**

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses à hauteur 8 045 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds en réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim**

Le Responsable du Pôle Établissements de santé  
François FRAYSSE

Sébastien DUMAND

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins  
Pôle ambulatoire  
Affaire suivie par : Claudine BABIN/Guillaume QUENEAU  
Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

**Docteur LAURENT CHOTARD**  
**Président de l'Association**  
**des Praticiens pour la Permanence des**  
**Soins dans la Charente APPSC 16**  
**36 Ter rue d'Angoulême**  
**16 290 HIERSAC**

Tél. : 05 45 97 46 34

Poitiers, le 20 OCT. 2015

Décision - N°

001609

Objet : Notification décision de financement 2015

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de l'APPSC 16.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 12 800 €** et correspondant à l'acompte perçu en début d'année.

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 22 000 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds en réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

Par déléation,  
**Le Responsable du Pôle établissements de santé**

François FRAYSSE

Sébastien DUMANO

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins  
Pôle ambulatoire

Affaire suivie par : Claudine BABIN /  
Guillaume QUENEAU  
Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

Tél. : 05.45.97.46.34

**Docteur Marie Cécile BRETHENOUX**  
**Présidente de l' Amicale**  
**des Médecins Généralistes**  
**de Charente Limousine**  
**MMG Confolens**  
**40B, Route d'Angoulême**  
**16150 CHABANAIS**

Poitiers, le

20 OCT. 2015

Décision –

001610

Objet : Notification décision de financement 2015

Madame la Présidente,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de la Maison Médicale de Garde de Confolens.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 1 273,60 €** et correspondant à l'acompte perçu en début d'année.

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 2 250 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds de réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

Par déléation,  
**Le Responsable du Pôle établissements de santé**  
**Francois FRAYSSE**

**Sébastien DUMAND**



Service émetteur : Pôle ambulatoire/ Direction de l'Offre

Affaire suivie par : Guillaume QUENEAU

Courriel : ars-pch-pdsa@ars.sante.fr

Tél. : 05.45.97.26.34

Monsieur Le Directeur

Centre hospitalier d'Angoulême

Rond point de Girac  
CS 55015 Saint-Michel  
16959 ANGOULEME

**Décision – N° :**

**00 1 6 1 1**

**Objet :** Notification décision de financement 2015

Poitiers, le 05 Octobre 2015

Monsieur le directeur,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnée au 2° de l'article L. 1435-8 et au 3° de l'article R. 1435-17 du code de la santé publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, **pour le déploiement des médecins correspondants SAMU (MCS)** sur votre territoire

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 22 598,60 €.**

L'ARS autorise le Centre Hospitalier à **engager les dépenses dans la limite de ce montant**

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé est de la responsabilité de l'établissement.

Vous trouverez ci-joint le contrat mentionnée à l'article R. 1435-30 du Code de la Santé Publique. Ce contrat mentionne l'objet des actions, les conditions d sa prise en charge financière et de son évaluation, ainsi que les engagements qui vous lient en tant que bénéficiaire.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente procédera, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Le recours contre la présente décision est à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim**

**François FRAYSSE**

**Copie à M. le Dr LOYANT, responsable du SAMU**

ARS POITOU-CHARENTES  
4 rue Micheline Ostermeyer - BP 20570  
86021 POITIERS CEDEX  
Tél. : 05 49 42 30 50  
www.ars.poitou-charentes.sante.fr

ARRETE DGARS N° 00 1 6 1 2  
ARRETE CD 79 N°

En date du 19 OCT. 2015

portant cession de l'autorisation de  
l'EHPAD « Les Fontaines » de LA MOTHE  
ST HERAY  
et autorisation de transfert de gestion de  
l'EHPAD « La Chagnée » du CH de MELLE,  
de l'EHPAD « La Chanterie » du CH de ST  
MAIXENT L'ECOLE

au Centre hospitalier « groupe hospitalier  
et médico-social du Haut Val de Sèvre et  
du Mellois

LE DIRECTEUR GENERAL PAR INTERIM DE  
L'AGENCE REGIONALE DE SANTE DE POITOU-  
CHARENTES

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DES DEUX-SEVRES

**VU** le code l'Action Sociale et des Familles ;

**VU** le code de la Sécurité Sociale ;

**VU** le code de la Santé Publique ;

**VU** la loi n° 2002-02 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2001 autorisant le fonctionnement de l'EHPAD de l'Hôpital local de Melle à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002 ;

**VU** l'arrêté du 24 décembre 2002 autorisant la transformation de la maison de retraite de l'Hôpital local de St Maixent l'école, d'une capacité de 132 places, en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;

**VU** l'arrêté du 31 décembre 2002 autorisant la transformation de la maison de retraite « Les Fontaines » sis à La Mothe St Héray, en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;

**VU** l'arrêté DGARS n°313 du 04 avril 2013 modifiant la capacité de l'EHPAD « Les Fontaines » à la Mothe St Héray à 51 places dont 13 pour personnes psychiquement dépendantes et à 2 places d'hébergement temporaire ;

**VU** l'arrêté DGARS n°237 du 04 mars 2014 portant création d'un PASA de 14 places au sein de l'EHPAD « La Chagnée » du Centre Hospitalier de Melle avec maintien d'une capacité de 119 places dont 6 places d'accueil de jour pour personnes psychiquement dépendantes;

**VU** l'arrêté DGARS n°1326 du 02 octobre 2014 modifiant la capacité de l'EHPAD « Résidence La Chanterie » du CH de St Maixent l'école à 188 places, dont 8 places d'accueil de jour pour personnes psychologiquement dépendantes et 3 places d'hébergement temporaire ;

**VU** l'arrêté du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François FRAYSSE en qualité de Directeur général par intérim de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**VU** l'arrêté DGARS du 20 juillet 2015 n°1126 portant création d'un établissement public de santé dénommé Centre hospitalier « Groupe hospitalier et médico-social du Haut Val de Sèvre et du Mellois » par fusion du Centre hospitalier (CH) de Melle et du Centre hospitalier de St Maixent l'Ecole à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

**VU** l'extrait du registre des délibérations N°01/15 en date 22 mai 2015 du Conseil de surveillance du CH de MELLE approuvant de façon concordante avec l'EHPAD « Les Fontaines » à LA MOTHE ST HERAY et l'EHPAD « la Chanterie » à ST MAIXENT la fusion de ces trois établissements en un EHPAD unique.

**VU** l'extrait du registre des délibérations N° D.055 en date 27 mai 2015 du Conseil Municipal de MELLE approuvant de façon concordante avec l'EHPAD « Les Fontaines » à LA MOTHE ST HERAY et l'EHPAD « la Chanterie » à ST MAIXENT la fusion de ces trois établissements en un EHPAD unique.

**VU** l'extrait du registre des délibérations N°01/15 en date 21 mai 2015 du Conseil de surveillance du CH de ST MAIXENT approuvant de façon concordante avec l'EHPAD « La Chagnée » à MELLE et l'EHPAD « Les Fontaines » à LA MOTHE ST HERAY la fusion de ces trois établissements en un EHPAD unique.

**VU** l'extrait du registre des délibérations N°2015-3-1 en date 26 mai 2015 du Conseil Municipal de ST MAIXENT approuvant de façon concordante avec l'EHPAD « La Chagnée » à MELLE et l'EHPAD « Les Fontaines » à LA MOTHE ST HERAY la fusion de ces trois établissements en un EHPAD unique.

**VU** l'extrait du registre des délibérations N° 01/15 en date 22 mai 2015 du Conseil d'administration de l'EHPAD « Les Fontaines » à LA MOTHE ST HERAY approuvant de façon concordante avec l'EHPAD « La Chagnée » à MELLE et l'EHPAD la Chanterie à ST MAIXENT la fusion de ces trois établissements en un EHPAD unique.

**VU** l'extrait du registre des délibérations en date 04 juin 2015 du Conseil Municipal de LA MOTHE ST HERAY approuvant de façon concordante avec l'EHPAD « La Chagnée » à MELLE et l'EHPAD la Chanterie à ST MAIXENT la fusion de ces trois établissements en un EHPAD unique.

**VU le courrier du Directeur de la direction commune** en date du 02 juin 2015 spécifiant qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les EHPAD des Centres hospitaliers de Melle et St Maixent et l'EHPAD « Les Fontaines » de La Mothe St Héray fusionneront en un EHPAD unique dont l'activité s'exercera sur trois sites ;

**VU** l'avis favorable émis par la commission spécialisée de l'organisation des soins de la conférence régionale de santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 09 juillet 2015 ;

**Considérant** que le Centre hospitalier (CH) « Groupe hospitalier et médico-social du Haut Val de Sèvre et du Mellois » se substituera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans leurs droits et leurs obligations au CH de Melle et au CH de St Maixent l'école ;

**Considérant** la demande de cession d'autorisation de l'EHPAD « Les Fontaines » à LA MOTHE ST HERAY au Centre Hospitalier « Groupe hospitalier et médico-social du Haut Val de Sèvre et du Mellois »

**Considérant que ces transferts de gestion permettront de rationaliser l'organisation** de l'offre médicosociale en apportant une réponse adaptée aux besoins de la population du territoire de santé des Deux-Sèvres ;

**Sur proposition** de Madame la Directrice de l'Offre sanitaire et médico-sociale de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes et de Madame la Directrice des Solidarités et de l'autonomie des personnes du Département ;

## ARRENT

**Article 1er :** L'autorisation détenue par l'EHPAD « Les Fontaines » à la MOTHE ST HERAY est cédée au Centre Hospitalier « Groupe hospitalier et médico social du Haut Val de Sèvre et du Mellois » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

**Article 2 :** La gestion de l'EHPAD « La Chagnée » sis à Melle, et la gestion de l'EHPAD « Résidence La Chanterie » sis à St Maixent l'Ecole, sont transférées au Centre Hospitalier « Groupe hospitalier et médico social du Haut Val de Sèvre et du Mellois » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

**Article 3 :** Le Directeur des trois établissements fusionnés est chargé de la mise en œuvre de la création du nouvel établissement. Il est notamment chargé de finaliser la clôture des comptes établis par les comptables publics, ainsi que toutes les opérations se rapportant à la gestion de l'exercice 2015 de ces trois EHPAD.

A l'issue de ces opérations, les éléments de l'actif et du passif des trois EHPAD fusionnés, ainsi que les legs et donations seront transférés au nouvel établissement de santé.

Ces transferts de biens, droits et obligations ne donnent lieu à aucune indemnité, taxe, salaire ou honoraire.

**Article 4 :** La capacité autorisée de l'EHPAD du Groupe hospitalier et médico social du Haut Val de Sèvre et du Mellois correspond au regroupement des places des trois **structures fusionnées**, soit :

- 341 places d'hébergement permanent pour personnes âgées dépendantes,
  - o Dont 14 places de PASA
- 5 places d'hébergement temporaire pour personnes âgées psychiquement dépendantes,
- 14 places d'accueil de jour,

La répartition des places sur les 3 sites est maintenue.

**Article 5 :** Cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

**Entité juridique :** CH Groupe hospitalier et médico-social du Haut Val de Sèvre et du Mellois

N° FINESS EJ: 79 001 949 1

Code statut juridique : [14] Etablissement Public intercommunal d'Hospitalisation

**Entité Etablissement :** EHPAD « La Chagnée » route de la roche 79500 MELLE

N° FINESS : 79 000 610 0

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)

Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)

Clientèle : personnes âgées dépendantes (711)

capacité : 103

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)

Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)

Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436)

capacité : 10

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)

Mode de fonctionnement : **accueil de jour** (21)

Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436)

capacité : 6

Discipline : **Pôle d'activité et de soins adaptés** (PASA) (961)

Mode de fonctionnement : accueil de jour (21)

Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436)

capacité : 14

**Entité Etablissement : EHPAD « La Chanterie » rue du panier fleuri 79400 ST MAIXENT L'ECOLE**  
N° FINESS : 79 000 609 2

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)  
Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)  
Clientèle : personnes âgées dépendantes (711) capacité : 132

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)  
Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)  
Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436) capacité : 45

Discipline : **Accueil temporaire** pour personnes âgées (657)  
Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)  
Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436) capacité : 3

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)  
Mode de fonctionnement : **accueil de jour** (21)  
Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436) capacité : 8

**Entité Etablissement : EHPAD « Les Fontaines » 55 route de St Maixent 79800 LA MOTHE ST HERAY**  
N° FINESS : 79 000 036 8

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)  
Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)  
Clientèle : personnes âgées dépendantes (711) capacité : 38

Discipline : Accueil pour personnes âgées (924)  
Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)  
Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436) capacité : 13

Discipline : **Accueil temporaire** pour personnes âgées (657)  
Mode de fonctionnement : hébergement complet internat (11)  
Clientèle : personnes Alzheimer ou maladies apparentées (436) capacité : 2

**Article 6 :** L'autorisation initiale reste délivrée pour 15 ans. Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée à l'article L. 312-8 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par l'article L. 313-5 du même code.

**Article 7 :** Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'établissement par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation devra être porté à la connaissance de l'autorité compétente selon l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord de l'autorité compétente concernée

**Article 8 :** Le présent arrêté peut être contesté par voie de recours administratif « gracieux ou hiérarchique » ou par voie de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers, 15 rue de Blossac - BP 541 - 8602 POITIERS cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou, à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

**Article 9** : La Responsable du pôle médico-social de la direction de l'offre sanitaire et médico-sociale de l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes, le Directeur Général des Services du Département, la Directrice des solidarités et de l'autonomie des personnes du Département et le Directeur du Centre Hospitalier « Groupe hospitalier et médico-social du Haut Val de Sèvre et du Mellois », sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de Région de Poitou-Charentes, et au Recueil des Actes Administratifs du Département des Deux Sèvres.

Le Directeur général par intérim  
de l'ARS Poitou-Charentes,

François FRAYSSE



Le Président du Conseil départemental  
des Deux-Sèvres,

Gilbert FAVREAU



ARRÊTÉ n° 00 1 6 1 3

en date du 19 OCT. 2015

autorisant l'extension de 5 places de la capacité  
de l'Institut Médico-Educatif expérimental  
Joseph Desbrosses à Angoulême,

Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes

**VU** le code de l'action sociale et des familles et notamment ses articles L311-1, L312-1, L313-1, L314-1, R311-1, D311-3, R313-1, D313-11, R314-1 ;

**VU** la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ;

**VU** l'arrêté n° 299/2010 en date du 13 juillet 2010 portant création d'une section expérimentale de 10 places pour la prise éducationnelle et comportementale d'enfants présentant des troubles envahissant du développement à caractère autistique à Angoulême – Ma Campagne ;

**VU** l'arrêté du 17 juillet 2015 portant nomination de M. François Fraysse, directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**VU** la demande présentée par le président de l'association Agir et Vivre l'Autisme en date du 6 juillet 2012 ;

**VU** la décision de Madame la Ministre déléguée en charge des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion en date du 17 mars 2014 ;

**Considérant** les résultats positifs de l'évaluation organisée en 2014 par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'autonomie ;

#### **ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : L'association Agir et Vivre l'Autisme est autorisée à augmenter la capacité de l'Institut Médico-Educatif expérimental Joseph Desbrosses de 5 places à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La capacité autorisée est portée à 15 places.

**ARTICLE 2** : Conformément à l'article L313-7 du CASF, cette autorisation est renouvelée pour une durée de 5 ans, et fera l'objet d'une nouvelle évaluation avant autorisation définitive.

**ARTICLE 3** : Les caractéristiques de l'établissement dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) sous le numéro 160014833 ne sont pas modifiées.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté peut être contesté par voie de recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou par voie de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou, à l'égard des tiers, à compter de sa publication.

**ARTICLE 5 :** Le Délégué territorial de la Charente de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la région Poitou-Charentes et au Recueil des actes administratifs de la Charente.

Fait à Poitiers,

**Le Directeur Général par intérim,**

**François FRAYSSE**



Service émetteur : Pôle ambulatoire  
Direction de l'Offre

Affaire suivie par : Claudine BABIN  
Courriel : ars-pch-pdsa@ars.sante.fr  
Tél. : 05.45.97.26.20

Monsieur le Directeur  
Groupe Hospitalier de La Rochelle-Ré-Aunis  
Rue du Docteur Schweitzer  
17 019 La ROCHELLE Cedex 01

Décision – N° 00 1 6 1 4  
Objet : Notification décision de financement 2015

Poitiers, le

20 OCT. 2015

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, dans le cadre du dispositif expérimentale des Sage-femme correspondante SAMU (SFCS) sur le Pays Royannais.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 5 731,14 €.**

L'ARS autorise le groupe hospitalier de La Rochelle-Ré-Aunis à **engager des dépenses dans la limite de ce montant.**

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé est de la responsabilité de l'établissement.

Vous trouverez ci-joint les contrats mentionnés à l'article R.1435-30 du code de la santé publique. Ces contrats mentionnent l'objet des actions, les conditions de sa prise en charge financière et de son évaluation, ainsi que les engagements qui vous lient en tant que bénéficiaire.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans les contrats.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de la publication de présente décision. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,  
ARS Poitou-Charentes**

Par déléation,  
François PRAYSSAC Responsable du Pôle établissements de santé

ARS POITOU-CHARENTES  
4 rue Micheline Ostermeyer  
BP 20570  
86021 POITIERS Cedex  
www.ars-poitou-charentes.sante.fr

Sébastien DUMAND

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins  
Pôle ambulatoire

Affaire suivie par : Claudine BABIN/Guillaume  
QUENEAU

Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

**Docteur Jean FESSART**  
**Président de l'Association**  
**des Médecins Régulateurs Libéraux de**  
**Charente-Maritime AMERLI 17**  
**Hôpital St Louis SAMU**  
**17 000 LA ROCHELLE**

Tél. : 05 45 97 46 34

Poitiers, le 20 OCT. 2015

Décision - N°

00 1 6 1 5

Objet : Notification décision de financement 2015

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement d'AMERLI 17.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 17 600,00 €** et correspondant à l'acompte perçu en début d'année.

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 22 000 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds en réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

Par déléguation,  
**Le Responsable du Pôle des Financements de santé**  
François FRAYSSE

Sébastien ZANLIAND

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins  
Pôle ambulatoire  
Affaire suivie par : Claudine BABIN/Guillaume QUENEAU  
Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

Docteur GACIOCH Marcel  
Président de l'Association  
des Praticiens de la Permanence des Soins et  
les Urgences Médicales APPSUM 79  
2 Place Saint-Jean  
79 000 NIORT

Tél. : 05 45 97 46 34

Poitiers, le

20 OCT. 2015

Décision - N°

001616

Objet : Notification décision de financement 2015

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement d'APPSUM 79.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 18 000 €.**

**Le montant de la subvention restant à verser est de 2 000 €, déduction faite de l'acompte de 16 000 € perçu en début d'année.**

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 20 000 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds de réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

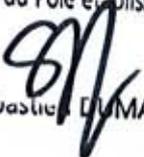
Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

François FRAYSSE

Par délégué,  
Le Responsable du Pôle établissements de santé

  
Sébastien DUMAND

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins  
Pôle ambulatoire  
Affaire suivie par : Claudine BABIN/Guillaume QUENEAU  
Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

**Docteur Jean-Marc LARDEUR**  
Président de l'Association  
des Médecins des Praticiens des Soins dans  
la Vienne APPS 86  
22 Allée Guérinière  
86000 POITIERS

Tél. : 05 45 97 46 34

Poitiers, le 20 OCT. 2015

Décision - N° **001617**  
Objet : Notification décision de financement 2015

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de l'APPS 86.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 41 000 €.**

**Le montant de la subvention restant à verser est de 6 360 €, déduction faite de l'acompte de 34 640 € perçu en début d'année.**

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 47 300 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds en réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

François FRAYSSE

Par déléation,  
Le Responsable du Pôle Établissements de santé

  
Sébastien DUMAND

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins - Pôle ambulatoire

Affaire suivie par : Claudine BABIN / Guillaume QUENEAU

Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

Tél. : 05 45 97 46 34

**Docteur Jean-Marc LARDEUR**  
**Président de l'Association**  
**des Médecins des Praticiens des Soins**  
**dans la Vienne APPS 86**  
**22 Allée Guérinière**  
**86000 POITIERS**

Décision - N° **00 1 6 1 8**  
Objet : Notification décision de financement 2015

Poitiers, le

20 OCT. 2015

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement des MMG de la Vienne.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 35 000 €.**

**Le montant de la subvention restant à verser est de 3 496,64 €, déduction faite de l'acompte de 31 503,36 € perçu en début d'année.**

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 42 560 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds de réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

François FRAYSSE

Le Responsable de la Région Poitou-Charentes  
Le Responsable des Financements de Santé

Sébastien LUMAND

Service émetteur : Organisation de l'Offre de Soins  
Pôle ambulatoire  
Affaire suivie par : Claudine BABIN/Guillaume QUENEAU  
Courriel : [ars-pch-pdsa@ars.sante.fr](mailto:ars-pch-pdsa@ars.sante.fr)

**Docteur LAURENT CHOTARD**  
**Président de l'Association**  
**des Praticiens pour la Permanence des**  
**Soins dans la Charente APPSC 16**  
**36 Ter rue d'Angoulême**  
**16 290 HIERSAC**

Tél. : 05 45 97 46 34

Poitiers, le

Décision – N° **00 1 6 1 9**  
Objet : **Notification décision de financement 2015**

**20 OCT. 2015**

Monsieur le Président,

Dans le cadre des missions financées par le fonds d'intervention régional (FIR), mentionnées au 2° de l'article L.1435-8 et au 3° de l'article R.1435-17 du Code de la Santé Publique, j'ai l'honneur de vous attribuer un financement, au titre de l'année 2015, pour le fonctionnement de l'APPSC 16.

**La subvention accordée pour l'année 2015 est de 12 800 €** et correspondant à l'acompte perçu en début d'année.

L'ARS autorise l'association à **engager des dépenses dans la limite de 22 000 €**. Dans ce cadre, l'association devra effectuer une reprise des fonds en réserve.

Le déficit éventuel lié à un niveau de dépenses supérieur à ce montant autorisé, et non couvert par d'autres financements, est de la responsabilité de l'association.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime procédera, en tant que caisse pivot, aux opérations de paiement, selon les modalités de versement prévues dans le contrat.

Les recours contre la présente décision sont à former auprès du secrétariat du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et sociale territorialement compétent, dans un délai d'un mois à compter de la notification ou, selon le cas de sa publication. La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

**Le Directeur Général par intérim,**

Par déléguation,  
**Le Responsable du Pôle Financements de santé**  
**François FRAYSSE**

  
**Sébastien UMAND**

**Arrêté**

**en date du 14/10/15**

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au GCS urgences du pays royannais (Finess : 170022065) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

**VU** le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

**VU** la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

**VU** le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

**VU** l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

**VU** l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

**VU** l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

**VU** l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

**VU** le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 07/10/2015 par le GCS urgences du pays royannais .

- A R R E T E -

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le montant dû au GCS urgences du pays royannais par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à **506 512,57 €** (cinq cent six mille cinq cent douze euros cinquante-sept centimes).

Ce montant se décompose de la façon suivante :

1°) La part tarifée à l'activité est égale à 506 512,57 € soit :

- 0,00 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;  
dont € hors AME et SU au titre des soins de l'année 2015.
- 114 176,03 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- 392 336,54 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;  
dont 389 960,98 € hors AME au titre des soins de l'année 2015  
dont 2 375,56 € au titre des soins de l'année 2014

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à 0,00 €.

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à 0,00 €.

**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

**ARTICLE 3** : Le directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Charentes en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Par déléguation  
Le directeur de la stratégie par intérim*

  
Florentin CLARE

**Arrêté**

en date du *14/10/15*

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Groupe hospitalier de La Rochelle Ré Aunis (Finess : 170024194) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

**VU** le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

**VU** la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

**VU** le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

**VU** l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

**VU** l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

**VU** l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

**VU** l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

**VU** le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 08/10/2015 par le Groupe hospitalier de La Rochelle Ré Aunis ;

**- A R R E T E -**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le montant dû au Groupe hospitalier de La Rochelle Ré Aunis par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à **12 540 490,94 €** (douze millions cinq cent quarante mille quatre cent quatre-vingt-dix euros quatre-vingt-quatorze centimes).

Ce montant se décompose de la façon suivante :

1°) La part tarifée à l'activité est égale à 11 019 795,30 € soit

- 10 216 521,81 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;  
dont 10 202 694,27 € hors AME et SU au titre des soins de l'année 2015 ;  
dont 13 827,54 € en AME ;
- 89 841,88 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- 413 601,57 € au titre des forfaits "groupes homogènes de tarifs" (GHT) ;
- 24 526,24 € au titre des forfaits d'interruptions volontaires de grossesse (IVG) ;
- 256 694,58 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;
- 2 700,80 € au titre des forfaits "prélèvements d'organes" (PO) ;
- 15 908,42 € au titre des forfaits "sécurité et environnement hospitalier" (SE).

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à 1 109 804,37 €.

dont 1 083 651,14 € pour la partie MCO hors AME et SU au titre de l'année 2015 ;  
dont 26 153,23 € pour la partie HAD au titre de l'année 2015 ;

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à 410 891,27 €.

dont 409 117,40 € au titre des séjours hors AME et SU de l'année 2015  
dont 1 773,87 € en AME ;

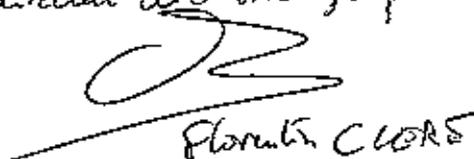
**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

**ARTICLE 3** : Le directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Pour délégation  
Le directeur de la stratégie par intérim*

  
Florentin CLORS

**Arrêté**

**en date du 14/10/15**

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de Jonzac (Finess : 170780050) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par Intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

VU le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

VU la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

VU le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

VU l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

VU l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

VU l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

VU l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

VU le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 29/09/2015 par le Centre hospitalier de Jonzac ;

**- A R R E T E -**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le montant dû au Centre hospitalier de Jonzac par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à 1 366 517,04 € (un million trois cent soixante-six mille cinq cent dix-sept euros quatre centimes).

Ce montant se décompose de la façon suivante :

1°) La part tarifée à l'activité est égale à 1 332 327,89 € soit :

- 1 115 757,44 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;
- 23 148,27 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- 257,91 € au titre des forfaits d'interruptions volontaires de grossesse (IVG) ;
- 191 884,79 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;
- 0,00 € au titre des forfaits "prélèvements d'organes" (PO) ;
- 1 279,48 € au titre des forfaits "sécurité et environnement hospitalier" (SE).

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à 11 359,56 €.

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à 22 829,59 €.  
dont 22 805,95 € au titre des séjours hors AME et SU de l'année 2015  
dont 23,64 € au titre des actes et consultations externes (ACE)

**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

**ARTICLE 3** : Le directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Par délégation  
Le directeur de la stratégie par intérim*

  
Florentin CLERE

**Arrêté**

**en date du 14/10/15**

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de Saint-Jean-d'Angély (Finess : 170780167) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par Intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

VU le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

VU la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

VU le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

VU l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

VU l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

VU l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

VU l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

VU le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 05/10/2015 par le Centre hospitalier de Saint-Jean-d'Angély ;

- A R R E T E -

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le montant dû au Centre hospitalier de Saint-Jean-d'Angély par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à **1 150 271,73 €** (un million cent cinquante mille deux cent soixante et onze euros soixante-treize centimes)

Ce montant se décompose de la façon suivante .

1°) La part tarifée à l'activité est égale à **1 149 459,71 €** soit :

- 985 369,02 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;
- 16 412,51 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- 2 372,72 € au titre des forfaits d'interruptions volontaires de grossesse (IVG) ;
- 143 978,57 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;
- 0,00 € au titre des forfaits "prélèvements d'organes" (PO) ;
- 1 326,89 € au titre des forfaits "sécurité et environnement hospitalier" (SE).

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à **0,00 €**.

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à **812,02 €**.

**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification

**ARTICLE 3** Le directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Par délégation  
Le directeur de la stratégie par intérim*

  
Florentin CLÉRE

**Arrêté**

en date du *14/10/15*

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de Saintonge (Finess : 170780175) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

**VU** le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

**VU** la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

**VU** le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

**VU** l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

**VU** l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

**VU** l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

**VU** l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

**VU** le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 06/10/2015 par le Centre hospitalier de Saintonge ;

**- A R R E T E -**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le montant dû au Centre hospitalier de Saintonge par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à **6 332 732,80 €** (six millions trois cent trente-deux mille sept cent trente-deux euros quatre-vingt centimes).

Ce montant se décompose de la façon suivante :

1°) La part tarifée à l'activité est égale à **5 772 754,69 €** soit :

- 5 221 248,14 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;  
dont 5 218 439,93 € hors AME et SU au titre des soins de l'année 2015 ;  
dont 2 808,21 € en AME ;
- 73 429,37 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- 274 710,61 € au titre des forfaits "groupes homogènes de tarifs" (GHT) ;
- 8 458,14 € au titre des forfaits d'interruptions volontaires de grossesse (IVG) ;
- 181 042,89 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;
- 8 112,37 € au titre des forfaits "prélèvements d'organes" (PO) ;
- 5 753,17 € au titre des forfaits "sécurité et environnement hospitalier" (SE).

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à **394 700,19 €**.

dont 392 667,96 € pour la partie MCO hors AME et SU au titre de l'année 2015 ;  
dont 2 032,23 € pour la partie HAD au titre de l'année 2015 ;

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à **165 277,92 €**.

**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

**ARTICLE 3** : Le directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Charentes en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Par délégation  
Le directeur de la stratégie par intérim*

  
F. Cloué

**Arrêté**

en date du *14/10/15*

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de Royan (Finass : 170780191) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par Intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

**VU** le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

**VU** la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

**VU** le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

**VU** l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

**VU** l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

**VU** l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

**VU** l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

**VU** le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 30/09/2015 par le Centre hospitalier de Royan ;

**- A R R E T E -**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le montant dû au Centre hospitalier de Royan par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à **1 771 374,55 €** (un million sept cent soixante et onze mille trois cent soixante-quatorze euros cinquante-cinq centimes).

Ce montant se décompose de la façon suivante :

1°) La part tarifée à l'activité est égale à 1 566 222,01 € soit :

- 1 504 144,43 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;
- 0,00 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- 0,00 € au titre des forfaits d'interruptions volontaires de grossesse (IVG) ;
- 61 077,89 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;
- 0,00 € au titre des forfaits "prélèvements d'organes" (PO) ;
- 999,69 € au titre des forfaits "sécurité et environnement hospitalier" (SE).

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à 172 512,68 €.

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à 32 639,86 €.

**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification

**ARTICLE 3** : Le directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Charentes en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Par délégation  
Le Directeur de la stratégie par intérim*

  
Florentin CLORÉ

**Arrêté**

en date du *14/10/15*

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de Rochefort (Finess : 170780225) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

VU le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

VU la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

VU le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

VU l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

VU l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

VU l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

VU l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

VU le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 30/09/2015 par le Centre hospitalier de Rochefort ;

- A R R E T E -

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le montant dû au Centre hospitalier de Rochefort par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à **3 568 077,43 €** (trois millions cinq cent soixante-huit mille soixante-dix-sept euros quarante-trois centimes).

Ce montant se décompose de la façon suivante :

1°) La part tarifée à l'activité est égale à 3 426 395,18 € soit :

- \* 3 213 654,74 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;
- \* 56 518,80 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- \* 9 087,13 € au titre des forfaits d'interruptions volontaires de grossesse (IVG) ;
- \* 138 191,99 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;
- \* 0,00 € au titre des forfaits "prélèvements d'organes" (PO) ;
- \* 8 942,52 € au titre des forfaits "sécurité et environnement hospitalier" (SE).

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à 88 241,33 €.

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à 53 440,92 €.   
dont 53 307,19 € au titre des séjours hors AME et SU de l'année 2015   
dont 133,73 € au titre des actes et consultations externes (ACE)

**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

**ARTICLE 3** : Le directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Par délégation  
Le directeur de la stratégie par intérim*

  
Florian CLERE

**Arrêté**

en date du **14/10/15**

**fixant le montant des recettes d'assurance maladie dû au Centre hospitalier de Boscarnant (Finess : 170780266) au titre de l'activité déclarée au mois d'août 2015.**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence Régionale de Santé de Poitou-Charentes,**

VU le code de la santé publique, et notamment son article L.6113-8 ;

VU la loi n°2003-1199 du 18 décembre 2003 de financement de la sécurité sociale pour 2004 et notamment son article 33 ;

VU le décret n° 2007-82 du 23 janvier 2007 modifiant les dispositions transitoires du décret du 30 novembre 2005 relatif à l'état des prévisions de recettes et de dépenses des établissements de santé et du décret du 10 janvier 2007 portant dispositions budgétaires et financières relatives aux établissements de santé et modifiant le code de la santé publique, le code de la sécurité sociale et le code de l'action sociale et des familles ;

VU l'arrêté du 31 décembre 2004 modifié relatif au recueil et au traitement des données d'activité médicale des établissements de santé publics et privés ayant une activité d'hospitalisation à domicile et à la transmission d'informations issues de ce traitement ;

VU l'arrêté du 19 février 2009 modifié relatif à la classification et à la prise en charge des prestations d'hospitalisation pour les activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie et pris en application de l'article L. 162-22-6 du code de la sécurité sociale ;

VU l'arrêté du 13 février 2014 pris en application de l'article L. 162-22-7 du code de la sécurité sociale et modifiant l'arrêté du 2 mars 2005 modifié fixant la liste des produits et prestations mentionnés à l'article L. 165-1 du code de la sécurité sociale pris en charge en sus des prestations d'hospitalisation ;

VU l'arrêté du 25 février 2014 fixant pour l'année 2014 l'objectif des dépenses d'assurance maladie commun aux activités de médecine, chirurgie, obstétrique et odontologie mentionné à l'article L. 162-22-9 du code de la sécurité sociale ;

VU le relevé d'activité transmis pour le mois d'août 2015 le 30/09/2015 par le Centre hospitalier de Boscarnant ;

**- A R R E T E -**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** . Le montant dû au Centre hospitalier de Boscammant par la caisse désignée en application des dispositions de l'article L.174-2 du code de la sécurité sociale au titre de la valorisation de l'activité déclarée au mois d'août 2015 est égal à 60 871,67 € (soixante mille huit cent soixante et onze euros soixante-sept centimes).

Ce montant se décompose de la façon suivante :

1°) La part tarifée à l'activité est égale à 60 871,67 € soit :

- 60 783,08 € au titre des forfaits "groupes homogènes de séjours" (GHS) et leurs éventuels suppléments ;
- 0,00 € au titre des forfaits "accueil et traitement des urgences" (ATU) ;
- 0,00 € au titre des forfaits d'interruptions volontaires de grossesse (IVG) ;
- 88,59 € au titre des actes et consultations externes (ACE) ;
- 0,00 € au titre des forfaits "prélèvements d'organes" (PO) ;
- 0,00 € au titre des forfaits "sécurité et environnement hospitalier" (SE).

2°) La part des spécialités pharmaceutiques mentionnées à l'article L.162-22-7 du code de la sécurité sociale est égale à 0,00 €.

3°) La part des produits et prestations mentionnés au même article est égale à 0,00 €

**ARTICLE 2** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale de Bordeaux dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

**ARTICLE 3** : Le directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Charente-Maritime en tant que caisse pivot, le chef du pôle établissements de santé de la DOSMS et le directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente-Maritime.

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

*Par délégation  
Le directeur de la stratégie par intérim*

  
Florentin CLERÉ

**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant autorisation de remplacement d'un  
scanographe à utilisation médicale de classe 3 au  
Centre Hospitalier d'Angoulême**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;**

**Vu l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;**

**Vu la lettre du 16 juin 2015 autorisant à sa demande le Centre Hospitalier d'Angoulême à mettre en service dans ses locaux un scanographe à utilisation médicale de marque SIEMENS de type DEFINITION FLASH de classe 3 à la date du 23 juin 2015 en remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de marque SIEMENS de type SOMATOM SENSATION 64 de classe 3 autorisé en renouvellement le 12 juin 2014 et installé le 13 juin 2008, avec l'obligation de régulariser cette situation induite par l'absence de demande préalable d'autorisation ;**

**Vu la demande enregistrée le 17 août 2015 et présentée par le Centre Hospitalier d'Angoulême, (N° FINESS : EJ : 16000045, ET : 16000253), représenté par son Directeur M. Hervé LEON, en vue d'obtenir dans le cadre de la régularisation d'une situation existante, l'autorisation d'installer dans ses locaux un scanographe à utilisation médicale de marque SIEMENS de type DEFINITION FLASH de classe 3 en remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de marque SIEMENS de type SOMATOM SENSATION 64 de classe 3 autorisé en renouvellement le 12 juin 2014 et installé le 13 juin 2008 ;**

**Vu l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ;**

**Considérant qu'en application des dispositions de l'article R.6122-34 9° du code de la santé publique une demande tendant à obtenir une autorisation de remplacement d'un équipement matériel lourd ne peut être refusée au motif qu'il a été constaté un début d'exécution des travaux avant l'octroi de cette autorisation de remplacement ;**

**Considérant que le projet présenté est compatible avec les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé qui prévoient cette implantation comportant un tel appareil sur le territoire de santé de la Charente ;**

Considérant que le projet présenté respecte les conditions techniques de fonctionnement réglementaires :

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Le Centre Hospitalier d'Angoulême, (N° FINESS : EJ : 16000045, ET : 16000253), représenté par son Directeur M. Hervé LEON, est autorisé dans le cadre de la régularisation d'une situation existante, à installer dans ses locaux un scanographe à utilisation médicale de marque SIEMENS de type DEFINITION FLASH de classe 3 en remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de marque SIEMENS de type SOMATOM SENSATION 64 de classe 3 autorisé en renouvellement le 12 juin 2014 et installé le 13 juin 2008.

Cette autorisation est subordonnée à la mise hors service dudit scanographe remplacé.

**Article 2 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-8 et R.6122-37 du code de la santé publique la durée de validité de la présente autorisation est fixée à cinq ans à compter de la date du 23 juin 2015 de mise en service du présent équipement matériel lourd autorisé, sous réserve des dispositions de l'article 3 de la présente décision.

**Article 3 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-4 et D.6122-38 du code de la santé publique la présente autorisation est subordonnée au résultat positif d'une visite de conformité qui devra être réalisée au plus tard dans le délai de six mois suivant la date du 23 juin 2015 de mise en service du présent équipement matériel lourd autorisé.

**Article 4 :**

La mise en service de l'appareil ne pourra s'effectuer que dans les conditions de sécurité en matière de radioprotection définies par la réglementation spécifique dont le contrôle est assuré par l'Autorité de Sûreté Nucléaire (A.S.N.).

**Article 5 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

**Article 6 :**

Le Délégué territorial de la Charente de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

Le Directeur Général par Intérim

François FRAYSSE

**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant autorisation de remplacement d'un  
scanographe à utilisation médicale de classe 3  
dans des locaux situés 6, rue Demange à Vaux-  
sur-Mer**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu** le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;

**Vu** la demande enregistrée dans la période de réception du 1<sup>er</sup> mars 2015 au 30 avril 2015 et présentée par la S.A. « Le Scanner de Royan » (N° FINNESS : EJ : 170804132, ET : 170006514), représentée par son Président Directeur Général M. le Docteur Sylvain ROLAND, en vue d'obtenir l'autorisation d'installer un scanographe à utilisation médicale de classe 3 en remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type LIGHT SPEED PRO de classe 3 autorisé en renouvellement le 18 février 2014 et installé le 19 février 2010 dans des locaux situés 4, rue Demange à Vaux-sur-Mer ;

**Vu** l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ;

**Considérant** que le projet présenté est compatible avec les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé qui prévoient cette implantation comportant un tel appareil sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Sud et Est ;

**Considérant** que le projet présenté respecte les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ,

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

La S.A. « Le Scanner de Royan » (N° FINNESS : EJ : 170804132, ET : 170006514), représentée par son Président Directeur Général M. le Docteur Sylvain ROLAND, est autorisée à installer un scanographe à utilisation médicale de classe 3 en remplacement d'un scanographe à utilisation médicale de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type LIGHT SPEED PRO de classe 3 autorisé en renouvellement le 18 février 2014 et installé le 19 février 2010 dans des locaux situés 4, rue Demange à Vaux-sur-Mer.

Cette autorisation est subordonnée à la mise hors service dudit scanographe remplacé.

**Article 2 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-11 et R.6122-36 du code de la santé publique, cette autorisation est subordonnée à l'obligation, d'une part, de procéder à un commencement d'exécution de l'opération dans un délai de trois ans et, d'autre part, de réaliser ladite opération dans un délai de quatre ans, à compter de la date de réception de la notification de la présente décision.

**Article 3 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-8 et R.6122-37 du code de la santé publique la durée de validité de la présente autorisation est fixée à cinq ans à compter de la date de réception à l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes de la déclaration de mise en service du présent équipement matériel lourd autorisé, sous réserve des dispositions de l'article 4 de la présente décision.

**Article 4 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-4 et D.6122-38 du code de la santé publique la présente autorisation est subordonnée au résultat positif d'une visite de conformité qui devra être réalisée au plus tard dans le délai de six mois suivant la date de mise en service du présent équipement matériel lourd autorisé.

**Article 5 :**

La mise en service de l'appareil ne pourra s'effectuer que dans les conditions de sécurité en matière de radioprotection définies par la réglementation spécifique dont le contrôle est assuré par l'Autorité de Sécurité Nucléaire (A.S.N.).

**Article 6 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

**Article 7 :**

La Déléguée territoriale de la Charente-Maritime de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE

**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant confirmations des autorisations d'installations de deux caméras à scintillation non munies de détecteur d'émission de positons en coïncidence dans des locaux situés 35, rue du Treillot à Niort par cessions desdites autorisations à la S.C.P. « des Docteurs G. D'AMORE et P. MICHAUT - CS2S »**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu** le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;

**Vu** les demandes présentées par la S.C.P. « des Docteurs G. D'AMORE et P. MICHAUT - CS2S », représentée par ses Co-Gérants MM. les Docteurs Giovanni D'AMORE et Patrice MICHAUT, en vue d'obtenir les confirmations par cessions des autorisations d'installer dans les locaux du Centre Scintigraphique des Deux-Sèvres sis 35, rue du Treillot à Niort, une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA S, accordée le 24 mai 2011 et une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA T2, accordée en renouvellement le 4 novembre 2014, à la S.C.P. « Centre d'imagerie radio-isotopique - CIRI » ;

**Vu** l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ;

**Considérant** que les demandes présentées sont compatibles avec les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé qui prévoient le maintien de cette implantation comportant ces 2 caméras à scintillation sur le territoire de santé des Deux-Sèvres ;

**Considérant** que les demandes présentées respectent les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

Considérant que les demandes présentées de confirmations de ces 2 autorisations par cessions respectent les dispositions des articles L.6122-3 et R.6122-35 du code de la santé publique relatives aux cessions d'autorisations ;

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

La S.C.P « des Docteurs G. D'AMORE et P. MICHAUT - CS2S », représentée par ses Co-Gérants MM. les Docteurs Giovanni D'AMORE et Patrice MICHAUT, est autorisée à installer dans les locaux du Centre Scintigraphique des Deux-Sèvres sis 35, rue du Treillot à Niort, une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA S, autorisée le 24 mai 2011 et une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA T2, autorisée en renouvellement le 4 novembre 2014, par cessions de ces deux autorisations accordées à la S.C.P. « Centre d'imagerie radio-isotopique - CIRI »

**Article 2 :**

Les dates d'expirations des durées de validité de ces autorisations de faire fonctionner ces deux caméras à scintillation demeurent fixées le 15 mars 2017 (type SYMBIA S) et le 4 novembre 2020 (type SYMBIA T2).

**Article 3 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

**Article 4 :**

Le Délégué territorial des Deux-Sèvres de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSÉ



**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant confirmations des autorisations d'installations de deux appareils d'imagerie par résonance magnétique nucléaire d'une puissance de 1,5 Tesla et d'un scanographe à utilisation médicale de classe 3 dans des locaux situés 26, rue du Général Dumont à La Rochelle par cessions desdites autorisations à la S.E.L.A.R.L. « Imagerie et Radiologie Spécialisées d'Aunis »**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;**

**Vu l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;**

**Vu les demandes présentées par la S.E.L.A.R.L. « Imagerie et Radiologie Spécialisées d'Aunis » (N° FINESS : EJ : 170018907, ET : 170009443), représentée par son Gérant M. le Docteur Denis CHABASSIERE, en vue d'obtenir les confirmations par cessions à son profit des autorisations d'installer dans des locaux situés 26, rue du Général Dumont à La Rochelle, un appareil d'imagerie par résonance magnétique nucléaire de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type MIRI SYSTEM d'une puissance de 1,5 Tesla, accordée en renouvellement le 7 juillet 2015, un appareil d'imagerie par résonance magnétique nucléaire dédié aux examens ostéoarticulaires des membres de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type OPTIMA MIR 4309 d'une puissance de 1,5 Tesla, accordée le 18 mars 2014, et un scanographe à utilisation médicale de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type OPTIMA CT 540 de classe 3, accordée le 20 mars 2012, à la S.C.M. « Tomodensitomètre et IRM Rochelais » ;**

**Vu l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ;**

**Considérant que les demandes présentées sont compatibles avec les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé qui prévoient le maintien de ces 2 implantations comportant ces 3 appareils sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord ;**

**Considérant** que les demandes présentées respectent les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

**Considérant** que les demandes présentées de confirmations de ces 3 autorisations par cessions respectent les dispositions des articles L.6122-3 et R.6122-35 du code de la santé publique relatives aux cessions d'autorisations ;

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

La S.E.L.A.R.L. « Imagerie et Radiologie Spécialisées d'Aunis » (N° FINESSE : EJ : 170018907, ET : 170009443), représentée par son Gérant M. le Docteur Denis CHABASSIERE, est autorisée à installer dans des locaux situés 26, rue du Général Dumont à La Rochelle, un appareil d'imagerie par résonance magnétique nucléaire de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type MIRI SYSTEM d'une puissance de 1,5 Tesla, autorisé en renouvellement le 7 juillet 2015, un appareil d'imagerie par résonance magnétique nucléaire dédié aux examens ostéoarticulaires des membres de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type OPTIMA MIR 4309 d'une puissance de 1,5 Tesla, autorisé le 18 mars 2014, et un scanographe à utilisation médicale de marque GENERAL ELECTRIC MEDICAL SYSTEMS de type OPTIMA CT 540 de classe 3, autorisé le 20 mars 2012, par cessions de ces trois autorisations accordées à la S.C.M. « Tomodensitomètre et IRM Rochelais ».

La présente décision prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Article 2 :**

Les dates d'expirations des durées de validité de ces autorisations de faire fonctionner ces trois équipements matériels lourds demeurent fixées le 7 juillet 2021 (IRM polyvalent), le 11 septembre 2019 (IRM dédié), et le 3 juin 2018 (scanographe).

**Article 3 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers

**Article 4 :**

La Déléguée territoriale de la Charente-Maritime de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

**Le Directeur Général par intérim**

**François FRAYSSE**

**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant confirmations des autorisations d'installations de deux caméras à scintillation non munies de détecteur d'émission de positons en coïncidence dans des locaux situés 35, rue du Treillot à Niort par cessions desdites autorisations à la S.C.P. « des Docteurs G. D'AMORE et P. MICHAUT - CS2S »**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu** le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;

**Vu** les demandes présentées par la S.C.P. « des Docteurs G. D'AMORE et P. MICHAUT - CS2S », représentée par ses Co-Gérants MM. les Docteurs Giovanni D'AMORE et Patrice MICHAUT, en vue d'obtenir les confirmations par cessions des autorisations d'installer dans les locaux du Centre Scintigraphique des Deux-Sèvres sis 35, rue du Treillot à Niort, une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA S, accordée le 24 mai 2011 et une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA T2, accordée en renouvellement le 4 novembre 2014, à la S.C.P. « Centre d'imagerie radio-isotopique - CIRI » ;

**Vu** l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ;

**Considérant** que les demandes présentées sont compatibles avec les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé qui prévoient le maintien de cette implantation comportant ces 2 caméras à scintillation sur le territoire de santé des Deux-Sèvres ;

**Considérant** que les demandes présentées respectent les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

Considérant que les demandes présentées de confirmations de ces 2 autorisations par cessions respectent les dispositions des articles L.6122-3 et R.6122-35 du code de la santé publique relatives aux cessions d'autorisations ;

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

La S.C.P « des Docteurs G. D'AMORE et P. MICHAUT - CS2S », représentée par ses Co-Gérants MM. les Docteurs Giovanni D'AMORE et Patrice MICHAUT, est autorisée à installer dans les locaux du Centre Scintigraphique des Deux-Sèvres sis 35, rue du Treillot à Niort, une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA S, autorisée le 24 mai 2011 et une caméra à scintillation non munie de détecteur d'émission de positons en coïncidence de marque SIEMENS de type SYMBIA T2, autorisée en renouvellement le 4 novembre 2014, par cessions de ces deux autorisations accordées à la S.C.P. « Centre d'imagerie radio-isotopique - CIRI »

**Article 2 :**

Les dates d'expirations des durées de validité de ces autorisations de faire fonctionner ces deux caméras à scintillation demeurent fixées le 15 mars 2017 (type SYMBIA S) et le 4 novembre 2020 (type SYMBIA T2).

**Article 3 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

**Article 4 :**

Le Délégué territorial des Deux-Sèvres de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSÉ



**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant autorisation d'exercer l'activité de soins  
de médecine en hospitalisation de jour à la  
Polyclinique de Poitiers à Poitiers**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu** le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;

**Vu** l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;

**Vu** la demande enregistrée dans la période de réception du 1<sup>er</sup> mars 2015 au 30 avril 2015 et présentée par la S.A. « Polyclinique de Poitiers », représentée par le Président de son Directoire M. Jérôme NOUZAREDE, en vue d'obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins de médecine en hospitalisation de jour dans les locaux de la Polyclinique de Poitiers sise 1, rue de la Providence à Poitiers (N° FINESS : EJ : 860010313, ET : 860010321) ;

**Vu** l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ;

**Considérant** que le projet présenté est compatible avec les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé qui prévoient cette implantation sur le territoire de santé de la Vienne ;

**Considérant** que le projet présenté respecte les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

La S.A. « Polyclinique de Poitiers », représentée par le Président de son Directoire M. Jérôme NOUZAREDE, est autorisée à exercer l'activité de soins de médecine en hospitalisation de jour dans les locaux de la Polyclinique de Poitiers sise 1, rue de la Providence à Poitiers (N° FINESS : EJ : 860010313, ET : 860010321)

**Article 2 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-11 et R.6122-36 du code de la santé publique, cette autorisation est subordonnée à l'obligation, d'une part, de procéder à un commencement d'exécution de l'opération dans un délai de trois ans et, d'autre part, de réaliser ladite opération dans un délai de quatre ans, à compter de la date de réception de la notification de la présente décision.

**Article 3 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-8 et R.6122-37 du code de la santé publique la durée de validité de la présente autorisation est fixée à cinq ans à compter de la date de réception à l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes de la déclaration de mise en œuvre de la présente activité de soins autorisée, sous réserve des dispositions de l'article 4 de la présente décision.

**Article 4 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-4 et D.6122-38 du code de la santé publique la présente autorisation est subordonnée au résultat positif d'une visite de conformité qui devra être réalisée au plus tard dans le délai de six mois suivant la date de mise en œuvre de la présente activité de soins autorisée.

**Article 5 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

**Article 6 :**

Le Délégué territorial de la Vienne de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE



DECISION - n° DOSMS/PES/2015/

En date du **19 OCT. 2015**

**Portant autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation, d'une part non spécialisés adultes en hospitalisation de jour, et d'autre part pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour, à la Clinique de l'Atlantique à Puilboreau**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;**

**Vu l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;**

**Vu la demande enregistrée dans la période de réception du 1<sup>er</sup> mars 2015 au 30 avril 2015 et présentée par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique », représentée par son Président M. le Docteur Marc BERGLUND, en vue d'obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation, d'une part non spécialisés adultes en hospitalisation de jour, et d'autre part pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour, dans les locaux de la Clinique de l'Atlantique sise 26, rue du moulin des Justices à Puilboreau (N° FINESS: EJ: 170024053, ET 170780662) ;**

**Vu d'une part l'avis favorable pour les soins de suite non spécialisés adultes en hospitalisation de jour, et d'autre part l'avis défavorable pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour, émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ,**

**Considérant que le projet présenté par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation dans sa modalité non spécialisés adultes en hospitalisation de jour est compatible avec les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé qui prévoient cette implantation sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord ;**

**Considérant** que la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » et la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard » ont déposé dans la période de réception du 1<sup>er</sup> mars 2015 au 30 avril 2015 une demande d'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour, respectivement à la Clinique de l'Atlantique à Puilboreau et à -Boyarville- Saint-Georges d'Otéron sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord ;

**Considérant** que les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé prévoient un besoin restant à satisfaire correspondant pour cette modalité de soins de suite et de réadaptation à une implantation en hospitalisation complète et à une implantation en hospitalisation de jour sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord ;

**Considérant** qu'en égard aux orientations susvisées du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé, l'examen comparé des demandes présentées par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » et la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard » fait ressortir que le projet présenté par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » est le plus adapté au besoin restant à satisfaire sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord, en raison d'une part de sa localisation à Puilboreau comportant une meilleure accessibilité pour la prise en charge des patients et si nécessaire pour leurs transferts en structure des urgences, et d'autre part de la meilleure adéquation de son offre prévue en hospitalisation de jour par rapport au développement de cette alternative à l'hospitalisation complète ;

**Considérant** que les projets présentés par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » et la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard » respectent les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

#### **DECIDE :**

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

La S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique », représentée par son Président M. le Docteur Marc BERGLUND, est autorisée à exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation, d'une part non spécialisés adultes en hospitalisation de jour, et d'autre part pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour, dans les locaux de la Clinique de l'Atlantique sise 26, rue du moulin des Justices à Puilboreau (N° FINESS : EJ : 170024053, ET : 17780662).

##### **Article 2 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-11 et R.6122-36 du code de la santé publique, cette autorisation est subordonnée à l'obligation, d'une part, de procéder à un commencement d'exécution de l'opération dans un délai de trois ans et, d'autre part, de réaliser ladite opération dans un délai de quatre ans, à compter de la date de réception de la notification de la présente décision.

##### **Article 3 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-8 et R.6122-37 du code de la santé publique la durée de validité de la présente autorisation est fixée à cinq ans à compter de la date de réception à l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes de la déclaration de mise en œuvre de la présente activité de soins autorisée, sous réserve des dispositions de l'article 4 de la présente décision.

##### **Article 4 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-4 et D.6122-38 du code de la santé publique la présente autorisation est subordonnée au résultat positif d'une visite de conformité qui devra être réalisée au plus tard dans le délai de six mois suivant la date de mise en œuvre de la présente activité de soins autorisée.

**Article 5 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

**Article 6 :**

La Déléguée territoriale de la Charente-Maritime de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

**Le Directeur Général par Intérim**

**François FRAYSSE**



**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant rejet de la demande d'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour à -Boyarville- Saint-Georges d'Oléron**

**Le Directeur Général par Intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;**

**Vu l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1885 en date du 16 décembre 2014 révisant le plan stratégique régional de santé de la région Poitou-Charentes ,**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1886 en date du 16 décembre 2014 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2014 / 1281 en date du 25 septembre 2014 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins et des équipements matériels lourds relevant du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2015 / 140 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins par territoire de santé pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique et pour certains équipements matériels lourds énumérés à l'article R.6122-26 du code de la santé publique ;**

**Vu la demande enregistrée dans la période de réception du 1<sup>er</sup> mars 2015 au 30 avril 2015 et présentée par la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard », représentée par son Président M. Jean-François KERLO, en vue d'obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour 361, avenue de la Plage à -Boyarville- Saint-Georges d'Oléron ;**

**Vu l'avis défavorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 8 octobre 2015 ;**

**Considérant que la S.A.S. « Capio Clinique de l'Atlantique » et la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard » ont déposé dans la période de réception du 1<sup>er</sup> mars 2015 au 30 avril 2015 une demande d'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour, respectivement à la Clinique de l'Atlantique à Puilboreau et à -Boyarville- Saint-Georges d'Oléron sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord ;**

**Considérant que les orientations du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé prévoient un besoin restant à satisfaire correspondant pour cette modalité de soins de suite et de réadaptation à une implantation en hospitalisation complète et à une implantation en hospitalisation de jour sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord ;**

Considérant qu'en regard aux orientations susvisées du schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes révisé, l'examen comparé des demandes présentées par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » et la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard » fait ressortir que le projet présenté par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » est le plus adapté au besoin restant à satisfaire sur le territoire de santé de la Charente-Maritime Nord, en raison d'une part de sa localisation à PUILBOREAU comportant une meilleure accessibilité pour la prise en charge des patients et si nécessaire pour leurs transferts en structure des urgences, et d'autre part de la meilleure adéquation de son offre prévue en hospitalisation de jour par rapport au développement de cette alternative à l'hospitalisation complète.

Considérant que les projets présentés par la S.A.S. « Capiro Clinique de l'Atlantique » et la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard » respectent les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

### **DECIDE :**

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

La demande présentée par la S.A.S. « Maison Heureuse Boyard », représentée par son Président M. Jean-François KERLO, en vue d'obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins de suite et de réadaptation pour la prise en charge spécialisée des affections de l'appareil locomoteur des adultes en hospitalisation complète et en hospitalisation de jour 361, avenue de la Plage à -Boyarville- Saint-Georges d'Oléron, est rejetée.

#### **Article 2 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

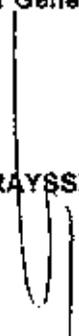
#### **Article 3 :**

La Déléguée territoriale de la Charente-Maritime de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

Le Directeur Général par intérim

François FRAYSSE



**DECISION - n° DOSMS/PES/2015/**

**En date du 19 OCT. 2015**

**Portant autorisation d'exercer l'activité de soins  
de neurochirurgie dans sa modalité  
radiochirurgie intracrânienne et extracrânienne  
en conditions stéréotaxiques au Centre  
Hospitalier Universitaire de Poitiers**

**Le Directeur Général par intérim  
de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes**

**Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1434-1 et suivants, L.6122-1 et suivants, R.1434-1 et suivants, R.6122-23 et suivants et D.6122-38 ;**

**Vu l'arrêté ministériel du 17 juillet 2015 portant nomination de Monsieur François Fraysse en qualité de directeur général par intérim de l'agence régionale de santé de Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° ARS-PDL-DG/2014-011 en date du 15 septembre 2014 fixant le schéma interrégional d'organisation des soins pour l'interrégion Ouest 2014-2019 ;**

**Vu l'arrêté n° 2015 / 27 en date du 9 janvier 2015 fixant le calendrier 2015 des périodes de réception des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation des activités de soins relevant du schéma interrégional d'organisation des soins pour l'interrégion Ouest 2014-2019 pour la région Poitou-Charentes ;**

**Vu l'arrêté n° 2015 / 139 en date du 5 février 2015 fixant le bilan quantifié de l'offre de soins pour le territoire de santé de la région Poitou-Charentes pour certaines activités de soins énumérées à l'article R.6122-25 du code de la santé publique relevant du schéma interrégional d'organisation des soins pour l'interrégion Ouest 2014-2019 ;**

**Vu la demande enregistrée dans la période de réception du 1<sup>er</sup> mars 2015 au 30 avril 2015 et présentée par le Centre Hospitalier Universitaire de Poitiers (N° FINESS : EJ : 860013077, ET : 860000223), représenté par son Directeur Général M. Jean-Pierre DEWITTE, en vue d'obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins de neurochirurgie dans sa modalité radiochirurgie intracrânienne et extracrânienne en conditions stéréotaxiques ;**

**Vu l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Poitou-Charentes lors de sa séance du 9 juillet 2015 ;**

**Vu l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie de Bretagne lors de sa séance du 24 septembre 2015 ;**

**Vu l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie du Centre-Val de Loire lors de sa séance du 24 septembre 2015 ;**

**Vu l'avis favorable émis par la Commission spécialisée de l'organisation des soins de la Conférence régionale de la santé et de l'autonomie des Pays de la Loire lors de sa séance du 4 juin 2015 ;**

**Vu l'avis favorable en date du 9 octobre 2015 du directeur général de l'agence régionale de santé de Bretagne ;**

**Vu l'avis favorable en date du 25 septembre 2015 du directeur général de l'agence régionale de santé du Centre-Val de Loire ;**

Vu l'avis favorable en date du 17 juillet 2015 de la directrice générale de l'agence régionale de santé des Pays de la Loire ;

Considérant que le projet présenté est compatible avec les orientations du schéma interrégional d'organisation des soins pour l'interrégion Ouest 2014-2019 qui prévoient cette implantation dans cette modalité sur le site de Poitiers du territoire de santé de la région Poitou-Charentes ;

Considérant que le projet présenté respecte les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

### **DECIDE :**

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

Le Centre Hospitalier Universitaire de Poitiers (N° FINESS : EJ : 860013077, ET : 860000223), représenté par son Directeur Général M. Jean-Pierre DEWITTE, est autorisé à exercer l'activité de soins de neurochirurgie dans sa modalité radiochirurgie intracrânienne et extracrânienne en conditions stéréotaxiques.

#### **Article 2 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-11 et R.6122-36 du code de la santé publique, cette autorisation est subordonnée à l'obligation, d'une part, de procéder à un commencement d'exécution de l'opération dans un délai de trois ans et, d'autre part, de réaliser ladite opération dans un délai de quatre ans, à compter de la date de réception de la notification de la présente décision.

#### **Article 3 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-8 et R.6122-37 du code de la santé publique la durée de validité de la présente autorisation est fixée à cinq ans à compter de la date de réception à l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes de la déclaration de mise en œuvre de la présente activité de soins autorisée, sous réserve des dispositions de l'article 4 de la présente décision.

#### **Article 4 :**

Conformément aux dispositions des articles L.6122-4 et D.6122-38 du code de la santé publique la présente autorisation est subordonnée au résultat positif d'une visite de conformité qui devra être réalisée au plus tard dans le délai de six mois suivant la date de mise en œuvre de la présente activité de soins autorisée

#### **Article 5 :**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- d'un recours hiérarchique auprès du ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, adressé à la Direction générale de l'organisation des soins, bureau R3, 14 avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP,
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers.

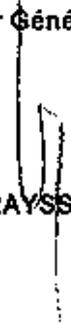
**Article 6 :**

Le Délégué territorial de la Vienne de l'Agence régionale de santé de Poitou-Charentes est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes.

Fait à Poitiers

**Le Directeur Général par intérim**

**François FRAYSSE**





## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n°B-2015-~~33~~33

**Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de Soyaux et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Soyaux, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

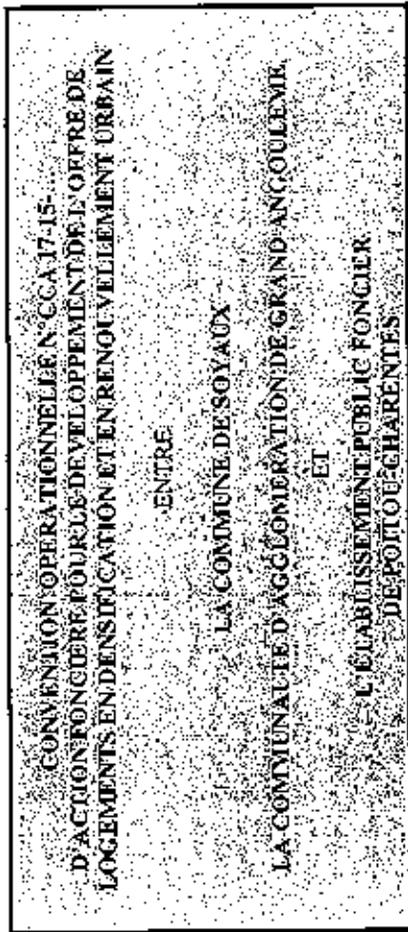
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET



**ENTRE :**

La Ville de Soyaux, dont le siège est - Hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULEME, Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° ..... en date .....

Ci après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 boulevard Besson Boy 16023 ANGOULEME, représentée par son Président, Monsieur Jean François Dauré, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° ..... en date du XXX.

Ci après dénommée « Grand Angoulême »

d'autre part, et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015, .. du 16 juin 2015.

Ci après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part

**PRÉAMBULE**

La commune de Soyaux fait partie de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

**La Commune de Soyaux**

Deuxième commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, Soyaux est une commune qui comptait 9570 habitants au dernier recensement de 2012. La commune enregistre ces dernières années un déclin sa population. A ce titre, entre 2007 et 2012, Soyaux a perdu 778 habitants. Cette baisse de la population est uniquement due à un départ important d'habitants du territoire communal notamment lié à l'opération de rénovation urbaine au Champ de Manœuvre (démolition de 332 logements). De nouvelles opérations ont été livrées depuis, et le nombre d'habitants remonte progressivement. En effet, même si la commune est marquée par un vieillissement de sa population ces dernières années, le solde naturel y est positif entre 2007 et 2012.

En lien avec la dynamique démographique, la construction neuve a été mesurée ces dernières années sur la commune. La construction de logements sur le territoire communal a été particulièrement forte entre 1946 et 1990 (80,5% du parc construit durant cette période), période de fort développement démographique de Soyaux. Seuls 486 logements ont été construits entre 1990 et 2012 représentant seulement 11,1% du parc total de logements.

La part de logements vacants au sein du parc total de logements (3,5% en 2012) ne traduit pas de problématique particulière à ce sujet à l'échelle communale.

La part de logements propriétaires de leur logement est relativement faible à l'échelle communale (46,2% en 2012). A ce titre, l'offre en logements locatifs sociaux est très forte sur la commune qui comptait 38,7% de logements locatifs sociaux en 2012. La commune répond ainsi aux critères fixés par l'article 35 de la loi SRU. Cette part importante de logements locatifs sociaux à l'échelle de Soyaux (le Champ de Manœuvre est le plus grand quartier d'habitat social du Poitou Charentes) est notamment à mettre en lien avec le niveau de revenus plutôt faible de la population (revenu médian annuel, par unité de consommation de 16 700€ en 2012).

La commune de Soyaux est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême dont les principales orientations sont :

- **Priorité à la densification**, la maîtrise des extensions urbaines, la maîtrise de la consommation foncière, des formes urbaines adaptées à la construction de la ville économe en espace et en ressources naturelles,
- **Prioriser le développement urbain sur la Ville d'Angoulême** et la première couronne (80% du développement urbain devra concerner ces territoires)
- **Veiller à l'équilibre social de l'habitat** et à la mixité urbaine à travers la construction de logements sociaux et aidés.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain à conclure avec la commune de Soyaux et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

Deuxième commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, Soyaux est une commune qui comptait 9570 habitants au dernier recensement de 2012. La commune enregistre ces dernières années un déclin sa population. A ce titre, entre 2007 et 2012, Soyaux a perdu 778 habitants. Cette baisse de la population est uniquement due à un départ important d'habitants du territoire communal notamment lié à l'opération de rénovation urbaine au Champ de Manœuvre (départ de 332 logements). De nouvelles opérations ont été livrées depuis, et le nombre d'habitants remonte progressivement. En effet, même si la commune est marquée par un vieillissement de sa population ces dernières années, le solde naturel y est positif entre 2007 et 2012.

En lien avec la dynamique démographique, la construction neuve a été mesurée ces dernières années sur la commune. La construction de logements sur le territoire communal a été particulièrement forte entre 1946 et 1990 (80,5% du parc construit durant cette période), période de fort développement démographique de Soyaux. Seuls 486 logements ont été construits entre 1990 et 2012 représentant seulement 11,1% du parc total de logements.

La part de ménages propriétaires de leur logement est relativement faible à Téchello communale (45,2% en 2012). A ce titre, l'offre en logements sociaux est très forte sur la commune qui compte 38,7% de logements locatifs sociaux en 2012. La commune répond ainsi aux critères fixés par l'article 55 de la loi SRU. Cette part importante de logements locatifs sociaux à l'échelle de Soyaux (le Champ de Manœuvre est le plus grand quartier d'habitat social du Poitou Charentes) est notamment à mettre en lien avec le niveau de revenus plutôt faible de la population (revenu médian annuel par unité de consommation de 16 700€ en 2012).

Le projet de la collectivité

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs. A ce titre, la commune de Soyaux et l'EPF ont identifié une vaste dent creuse d'une emprise d'environ quatre hectares localisée entre les avenues De Gaulle et du Pétureau, au cœur même de l'agglomération. Ce secteur stratégique a été identifié par la commune de Soyaux dans son Plan Local d'Urbanisme à travers une Orientation d'Aménagement. La collectivité souhaitera développer sur ce site une opération mixte à dominante habitat.

Ce site est complètement enclavé au cœur d'un espace ouvert à la fois sur l'avenue du Général De Gaulle, le chemin de Frégeneuil et l'avenue du Pétureau. Il s'inscrit dans un environnement bâti hétérogène entre des habitations anciennes et des constructions contemporaines. Des voiries nouvelles ainsi que des connexions doivent être envisagées sur ce secteur afin de le desservir et de le relier aux quartiers environnants et au reste de la ville de manière générale.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES - SGAR

Place Aristide Briand

86021 POITIERS CEDEX

Le présent convention prévoit un périmètre de réalisation correspondant à cette vaste dent creuse d'une contenance d'environ quatre hectares localisée au cœur de l'agglomération (avenue du Pétureau). Sur ce site, une opération à dominante habitat sera développée. Sur ce périmètre de réalisation, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

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

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Soyaux est plafonné à SEPT CENTS SOIXANTE MILLE EUROS (760 000 € HT). La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

La compétence P.L.I. a été transférée à l'agglomération, et un P.I.U. intercommunal est en cours d'élaboration.

### Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Soyaux et l'EPF ont identifié une vaste dent creusée d'une emprise d'environ quatre hectares localisée entre les avenues De Gaulle et du Pétureau, au cœur même de l'agglomération. Ce secteur stratégique a été identifié par la commune de Soyaux dans son Plan Local d'Urbanisme à travers une Orientation d'Aménagement. La collectivité souhaiterait développer sur ce site une opération mixte à dominante habitat.

Ce site est complètement enclavé au cœur d'un espace ouvert à la fois sur l'avenue du Général De Gaulle, le chemin de Prégevaux et l'avenue du Pétureau. Il s'inscrit dans un environnement bâti hétérogène entre des habitations anciennes et des constructions contemporaines. Des voies nouvelles ainsi que des connexions doivent être envisagées sur ce secteur afin de le desservir et de le relier aux quartiers environnants et au reste de la ville de manière générale.

### 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 garantir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement urbain des terrains par les collectivités ou les opérateurs qualifiés ayant 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 bourgés, 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 bourgés et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- améliorer 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 principaux directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPPF :

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

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

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

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

### CHAPITRE I. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interactions de l'EPPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPPF 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 DLUP, 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
- ◆ Facièsment de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de rachat 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'EPPF.

#### Article 1.1. – KAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPPF 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 œuvre 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 en cohérence 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 reconstruction urbaine des dens 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, service, déplacement, culture, ... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

**ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

**2.1. Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**  
Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur une carte en annexe.

**Projet : Opération de densification d'îlots dont creuse en cœur d'agglomération.**

- Site : Dens creuse en cœur d'agglomération - 41 000 m<sup>2</sup> environ - Avenue du Pétureau

Une réflexion spécifique a déjà été engagée par la commune sur ce secteur dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette réflexion a ainsi abouti à la constitution d'une Orientation d'Aménagement qui intègre certains principes structurants sur ce secteur comme :

- La mise en place d'un axe traversant Est-Ouest mettant en relation le réseau viain aujourd'hui constitué d'impasses,
- Proposer une organisation urbaine sur le modèle d'îlots.

En juillet 2015, la commune a exercé son droit de préemption dans le cadre de la cession d'une parcelle d'une emprise cadastrale de 3702 m<sup>2</sup> sis 48 avenue de Pétureau. Ainsi, la collectivité souhaiterait aujourd'hui poursuivre la maîtrise foncière de ce périmètre en vue d'y développer à terme une opération urbaine structurante à dominante habitat.

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

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

**ARTICLE 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 600 000 euros (SEX 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 subsistants du portage et des études.

**ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

**4.1. Durée de la convention**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens existants, 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.

**4.2. Evolution de la convention**

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

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

**4.3. Pilotage**

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

Un comité de pilotage regroupant l'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 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, sans accord des deux parties, pour :
  - Évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
  - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
  - Évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par 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 toute exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

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

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

#### 4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la communauté d'Agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF :

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

L'EPF maintiendra une 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'établissement d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant estimé 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 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 référence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entrevues 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-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCL 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 reçoivent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

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

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dentis 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 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 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 définies à cet article, 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 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 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'habiter...) peuvent être nécessaires.

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

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

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

L'EPF engagera une acquisition des assistés 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 propriétés 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

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être immédiatement 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 des biens. 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 limitation contraire.

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

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :  
• La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant ; travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et recouvrements, récupérations des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner 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 en 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 toutefois et distinctement du 1, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux, libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de partage, 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 encasillera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective d'une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutissant 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.

## 11.2. - Assurance

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

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

## 11.3. - Démolition, dépollution, études, propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage-muni, 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 révèle nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, haussier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

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

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

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

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

## ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structure 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 rembourse 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.

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

## ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

### 12.1. - Conditions juridiques de la revente

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

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

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'EPFV 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'EPFV.

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 retranchées.

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'EPFV, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFV ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFV ;
- le **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'EPFV ;
- le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPFV du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles.

- Dépenses :

- Impôts et taxes
- assurances, ....
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

Pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de 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'amie suivant la signature de l'acte de vente.

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

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

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-ville
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 EPFV, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-ville
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 EPFV sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de décontamination lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'EPFV.
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% et la convention avec une commune ne décompte 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 de 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 amovations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPFV. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe contractuel au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

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

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix du revenu 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 - BRAN n° 1476 1007 1860 0000 0010 0320 177 BIC : TRPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

**ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

**ARTICLE 15. — CONTENTEUX**

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

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

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

La Commune de Soyaux  
représentée par son Maire,  
l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes  
représentée par son Directeur Général,

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

Jean-François DADRÉ

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

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-~~34~~ 34

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Saint  
Même les Carrières (16)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de de Saint Même les Carrières et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

08 OCT. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Réalisation foncière

Projet 1 : « Place principale »

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Saint  
Même les Carrrières (16)

Le site concerné par le projet correspond à la parcelle cadastrée A n°757.

Ce bien vacant donne directement sur la place principale de la commune tout en disposant  
d'une façade commerciale sur la rue de Châteauneuf.

En profitant du réaménagement de cette place par la commune, il peut être envisagé dans ce  
bâtiment de 577m<sup>2</sup> au sol, l'installation d'une boulangerie, d'un pharmacien, d'un cabinet  
d'infirmières et d'un cabinet médical.

A terme, la Commune deviendra propriétaire du foncier qu'elle mettra en location.

**Montant**

200 000€ HT

**Durée**

5 ans à compter de la première acquisition. Toutefois, la convention sera immédiatement  
échéue 3 ans après sa signature en l'absence d'acquisitions.

**La Commune de St Même les Carrrières**

Située à 23km à l'ouest d'Angoulême, St Même les Carrrières fait partie de la Communauté de  
Communes de Jarnac. Cette commune jouit d'un place centrale au sein d'un territoire maillé  
de pôles d'emplois (7km de Segonzac, 9km de Châteauneuf, 15km de Cognac, 19km de  
Barbezieux).

Comme ouvrière tant à cause des carrières de pierre que des sablières en encote de la  
présence de la vigne. Saint Même les Carrrières a connu une évolution démographique  
particulière. Son pic de population est atteint en 1886 avec 1566 habitants avant de connaître  
une chute importante jusqu'en 1936, date à laquelle la commune ne compte plus que 1033  
habitants. Enfin, après une période de hausse allant de 1946 à 1975, la commune perd à  
nouveau de la population jusqu'en 2004. Aujourd'hui avec 1103 habitants, un timide regain  
démographique à lieu.

L'ensemble de ces variations de population, notamment à la baisse, a grandement influé sur le  
parc de logement. Le parc de résidences principales a augmenté de manière régulière depuis  
les années 70, cependant cette croissance n'a que faiblement profité à la diminution du  
nombre de logements vacants. Ainsi, la commune dispose de plus de 8,5% de logements  
vacants sur son territoire et ce notamment en centre bourg.

**Le projet de la Collectivité :**

Commune très linéaire dans sa forme urbaine, la Collectivité souhaite aujourd'hui épaissir son  
bourg en redynamisant une des places principales. Petite commune au sein d'un réseau de  
communes plus importantes, Saint Même les Carrrières a eu tendance à perdre ses commerces  
de proximité. Les derniers commerces restants doivent s'adapter aux nouveaux besoins de la  
clientèle et recherchent donc de nouveaux locaux pour se relocaliser.

Conscient de ces multiples problématiques, la Collectivité a engagé un vaste programme de  
revitalisation de son centre bourg, notamment à travers des réaménagements de voiries et de  
places.

A ce titre, la Collectivité fait appel à l'EPF afin d'acquérir un vaste bâtiment sous-utilisé sur  
la place centrale de la commune, et de préparer la réinstallation de commerces cherchant de  
nouveaux locaux commerciaux.



Entre  
 La Commune de Saint Même des Carrieres, dont le siège est situé -35 route de Chateaufort - 16 720 SAINT MEME LES CARRIERES  
 - représentée par son maire, Monsieur Bernard MARCEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
 Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et  
 d'une part,  
 L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométable, 18 22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70472 - 86011 JOYEUX (Creuse) - représenté par Monsieur Philippe GRATIA, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....  
 Ci-après dénommé « EPF » ;

# PRÉAMBULE

## La Commune de Saint Même les Carrieres

Située à 23km à l'ouest d'Angoulême, St Même les Carrieres fait partie de la Communauté de Communes de Jarnac. Cette commune jouit d'un place centrale au sein d'un territoire maillé de pôles d'emplois (7km de Segonzac, 9km de Chateaufort, 15km de Cognac, 19km de Barbezieux).  
 Commune ouverte tant à cause des carrières de pierre que des sablières nu encore de la présence de la vigne, Saint Même les Carrieres a connu une évolution démographique particulière. Son pic de population est atteint en 1886 avec 1566 habitants avant de connaître une chute importante jusqu'en 1936, date à laquelle la commune ne compte plus que 1033 habitants. Enfin, après une période de hausse allant de 1946 à 1975, la commune perd à nouveau de la population jusqu'en 2004. Aujourd'hui, avec 1103 habitants, un timide regain démographique a lieu.

L'ensemble de ces variations de population, notamment à la baisse, a graduellement influé sur le parc de logements. Le parc de résidences principales a augmenté de manière régulière depuis les années 70, cependant cette croissance n'a que faiblement profité à la diminution du nombre de logements vacants. Ainsi, la commune dispose de plus de 8,5% de logements vacants sur son territoire et ce notamment en centre-bourg.

## Le Projet de la Commune :

Commune très linéaire dans sa forme urbaine, la Collectivité souhaite aujourd'hui épaisir son bourg en redynamisant une des places principales. Petite commune au sein d'un réseau de communes plus importantes, Saint Même les Carrieres a eu tendance à perdre ses commerces de proximité. Les derniers commerces restants doivent s'adapter aux nouveaux besoins de la clientèle et recroquerent donc de nouveaux locaux pour se relocaliser.  
 Consciente de ces multiples problématiques, la Collectivité a engagé un vaste programme de revitalisation de son centre bourg, notamment à travers des réaménagements de voiries et de places.  
 A ce titre, la Collectivité fait appel à l'EPF afin d'acquérir un vaste bâtiment sous-utilisé sur la place centrale de la commune, et de préparer la réinsertion de commerces cherchant de nouveaux locaux commerciaux.

## L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et financières 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 centres bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de maîtrise 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 principaux 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 EPC 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 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 incluant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

### CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'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 D.U.P. droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

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

2.1 Le périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF,

Aucun périmètre d'étude n'est déterminé dans cette convention

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de vente ou du périmètre de

réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

Aucun périmètre de veille n'est déterminé dans cette convention

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération. Le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur «Place principale » (carte en annexe).

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

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- Projet J : « Place principale »

Le site concerné par le projet correspond à la parcelle cadastrée A n°757.

Ce bien vient donc directement sur la place principale de la commune tout en disposant d'une façade commerciale sur la rue de Chateaufort.

En profitant du réaménagement de cette place par la commune, il peut être envisagé dans ce bâtiment de 577m² au sol, l'installation d'une boulangerie, d'un pharmacien, d'un cabinet d'infirmières et d'un cabinet médical.

A terme, la Commune deviendra propriétaire du foncier qu'elle mettra en location.

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

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

L'EPF pourra par ailleurs réaliser une étude afin de déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération.

**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 mille EUROS HORS TAXES (200 000 € HT).

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

**ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

**4.1. Durée de la convention**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés 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'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

**4.2. Evolution de la convention**

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

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

**4.3 – Pilotage**

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPF, le 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 ayants droit 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 montage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précèdera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera 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.F.I. 2014 - 2018.

#### 4.5 - Transmission d'informations

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

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

## 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.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a 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 PFI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de 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, commerces, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

La Collectivité et l'EPF 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 gestion 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 creux, Coeur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

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

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

## CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

### ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations 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 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'habusier...) peuvent être nécessaires.

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

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

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France-Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Dinovaines aux propriétaires.

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

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

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

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

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.

## 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 informerai 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 autonome la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

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

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

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

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

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

### Gestion des locations et occupations

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

### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (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 concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

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

## 10.1.b. Mises en location

Convention opérationnelle EPF - 2024-2027  
V. J.J.J.

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 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 du système 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 preteur 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, ouverture des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

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

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

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

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

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

Au sein, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par des 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.

Convention opérationnelle EPF - 2024-2027  
V. J.J.J.

## 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'état 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 venant 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

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.

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

Sur les entreprises 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-pavage, 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, huisier, 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 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 présente 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 revenus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

## ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

### 12.1. - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des 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 contribuera 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 cession distinguera

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

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

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

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

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

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

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches ou 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 EPFL sur des projets de densification significative ou 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 EPFL 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 débouche 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 mitigerations foncières et enfinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

### CHAPITRE 4. - LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article (3) 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 recensement des hypothèques.

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : **TRAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRFCFRP1** ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

#### ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

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

#### ARTICLE 15. - CONTENU

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

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

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

La Commune de  
Saint-Même les Carrières  
représentée par son Maire,

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

Bernard MARCAU

Philippe GRAILL

Avis préalable favorable du Comité Général Economique et Financier, **HUBERT BLAISON** n° 20/J., en date du  
..... 20..



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-35

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de la Chapelle des Pots et la Communauté d'Agglomération de Saintes (17)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de la Chapelle des Pots, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

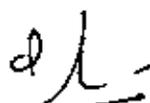
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Durée

5 ans à compter de la première acquisition. Toutefois, la convention sera immédiatement échue 3 ans après sa signature en l'absence d'acquisitions.

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de la Chapelle des Pôts et la Communauté d'Agglomération de Saintes (17)

Le projet de la Collectivité :

La Commune de La Chapelle des Pôts souhaite optimiser l'espace dans l'hyper bourg et permettre l'arrivée de nouvelles populations (très demandeuses) et éventuellement de commerces ou artisans. Il s'agit également de lutter contre l'abandon des maisons invendues.

Les périmètres d'intervention :

*Réalisation foncière*

Projet 1 : Parcelles AM 258 - 361 - 269- 278 - 495

Le projet consiste en la réhabilitation des bâtiments dans un but locatif.

Projet 2 : Parcelle AL231

Le projet consiste en la réhabilitation des bâtiments dans un but locatif.

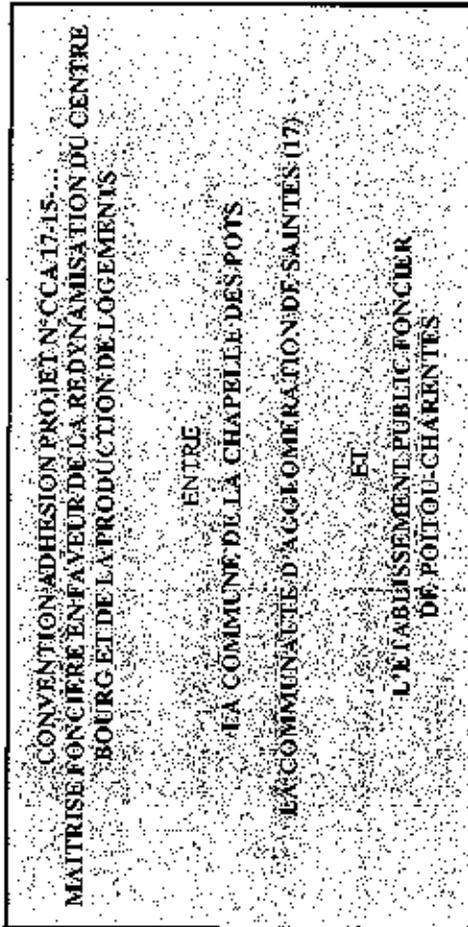
Projet 3 : Parcelles AM 443 et 446

Le projet consiste en la réhabilitation du bâtiment dans un but commercial ou locatif.

Les fonciers acquis par l'EPPF seront reversés à la commune ou à un opérateur, qui réalisera le projet.

Une étude visant à affiner le projet et à en définir la faisabilité technique et opérationnelle devra être réalisée.

Montant



Entre

La Commune de La Chapelle des Pots dont le siège est situé - Mairie - 5 rue de la Mairie 17 100 LA CHAPELLE DES POTS - représentée par son maire, Monsieur Pierre Henri JALLAIS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date .....

Ci après dénommée « la Collectivité » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRATI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....

Ci après dénommée « CDA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRATI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....

Ci après dénommé « EPF » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

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

### Le Projet de la Commune :

La Commune de La Chapelle des Pots souhaite optimiser l'espace dans l'hyper bourg et permettre l'arrivée de nouvelles populations (très demandées) et éventuellement de commerçants ou artisans. Il s'agit également de lutter contre l'abandon des maisons inventées.

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activités, d'équipements et de recherche ;

- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le sollicitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

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

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX 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

Convention opérationnelle EPF - La Chapelle des Peirs  
V1.1.1...

[ 3 ]

foncière des entreprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'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...)
- Partage 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
- Facilitation de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

### **ARTICLE 1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

Il est rappelé que la présente convention s'inscrit dans le décalage de la convention cadre n° ..... signée le 9 février 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 décembre 2014 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales).

Afin de pouvoir influer sur cette dynamique en application du PUI et du SCOT mais en phase avec la convention et dans le cadre de son objectif :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes-centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du pôle existant des bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des zones urbaines
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements entielux et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels

Convention opérationnelle EPF - La Chapelle des Peirs  
V1.1.1...

[ 4 ]

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 de l'14).

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

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

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

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

Projet 1 : Parcelles AL 258 - 361 - 369- 278 - 495

Le projet consiste en la réhabilitation des bâtiments dans un but locatif.

Projet 2 : Parcelle AL 231

Le projet consiste en la réhabilitation des bâtiments dans un but locatif.

Projet 3 : Parcelles AM 443 et 446

Le projet consiste en la réhabilitation du bâtiment dans un but commercial ou locatif.

Les fonciers acquis par l'EPF seront reversés à la commune ou à un opérateur, qui réalisera le projet. Une étude visant à affiner le projet et à en définir la faisabilité technique et opérationnelle devra être réalisée.

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

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

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

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

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

- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.

- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire

## ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

### 2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CDA pilotent des études, avec l'assistance de l'EPF.

#### Sans objet

Ce périmètre un peu plus large que le périmètre d'intervention permet d'envisager des acquisitions foncières complémentaires en fonction du besoin identifié et permettra d'envisager selon l'évolution des négociations, une procédure d'exploitation appuyée sur une déclaration d'utilité publique. Dans le cadre d'une DUP, des études devront être réalisées au préalable.

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

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire

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

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

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

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

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).  
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non-réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

L'EPF, pour 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.

- Extrait : « Centre Bourg »

Ce secteur au vu des différentes parcelles repérées par la collectivité est classé en périmètre de veille, au cas où des acquisitions complémentaires pouvant servir le projet général serait à réaliser, ou dans le cas où des opportunités foncières se présenteraient.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 euros HT (DIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

### ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

#### 4.1. Durées 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 existants, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.  
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

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

#### 4.2. Evolution de la convention

Convention n°1404/2016/EPF - La Chapelle des Bois  
V.L./J.L...

1

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avancement, en particulier suite aux résultats d'études.  
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

### 4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'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 le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre parties.  
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sans accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

### 4.4. Bilan annuel de l'intervention

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

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet aura 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.L. 2014 - 2018.

### 4.5. Transmission d'informations

Convention n°1404/2016/EPF - La Chapelle des Bois  
V.L./J.L...

1

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

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

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

## **CHAPITRE 2 - LES ETUDES PREALABLES**

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

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

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

Méthodologiquement, cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments empruntés dans les documents de planification en ce qui concerne 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'EPF signifieront 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 revèlent 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**

Convention opérationnelle EPF - La Chapelle de Poitou

V1 J.J. ...

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Coeur d'Iloi, parcelle densifiable, Fond de jardin

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

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

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

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition de 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'ACQUISITION FONCIERE**

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

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

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

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

Convention opérationnelle EPF - La Chapelle de Poitou

V1 J.J. ...

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

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

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

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

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

L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redondances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de vente.

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

##### Gestion des locations et occupations

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

##### Cession des locations et occupations

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

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.

Convention opérationnelle EPF – La Chapelle des Bois n°

V1 J.J.J. ...

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notifiées des biens dont il s'est peut acquérir, 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 ou regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

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

#### ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à dépancher l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistés fonciers nécessaires à la réalisation du projet aménagé soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – La Chapelle des Bois n°

V1 J.J.J. ...

### 10.1.b. Mise 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 de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de consommation : 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 précisera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de location, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

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

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou 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 ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

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

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

Convention opérationnelle EPF – La C 47-76 des Baux n°

V1 - J.J. ....

11

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

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

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis et 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'insister...) peuvent être nécessaires.

Sur les entreprises 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. Il serait retenu dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commission publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Convention opérationnelle EPF – La C 47-76 des Baux n°

V1 - J.J. ....

12

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 CESSIION DES BIENS ACQUIS**

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir un 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 et participera 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.

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

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

#### **ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

##### **12.1 - Conditions juridiques de la revente**

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

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

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

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

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

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

##### **12.2 - Détermination du prix de cession**

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

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

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>24</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve dont sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

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

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

Le taux annuel d'actualisation des dépenses 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 EPFI, 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 EPFI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne déroge pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone I;

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

## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1607 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

### ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15. — CONVENTIONS**

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

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

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

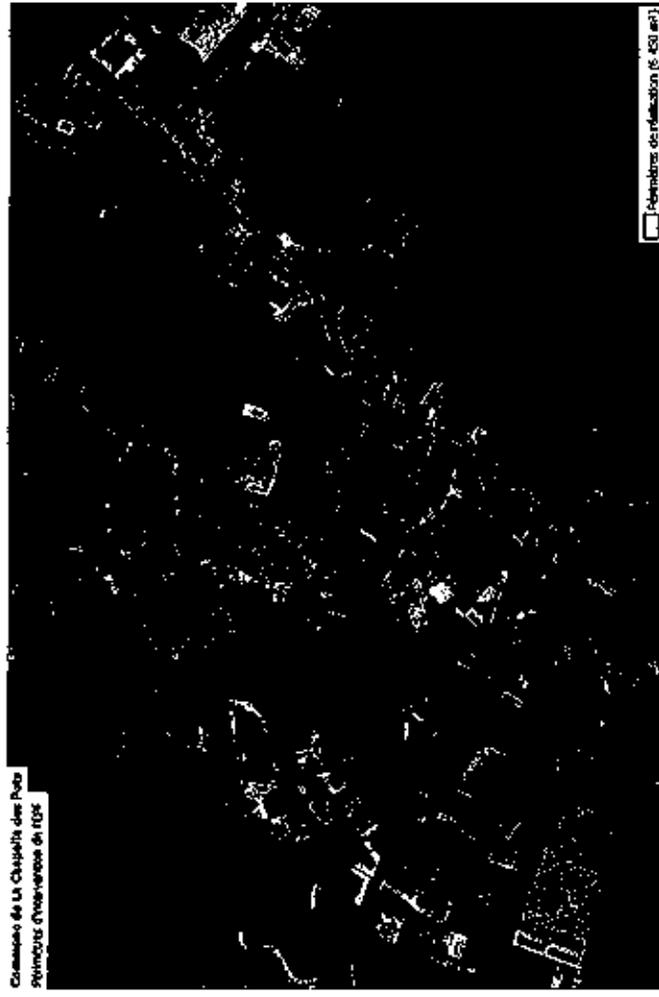
La Commune de LA  
CHAPELLE DES POTS  
Représentée par le Maire,  
Pierre Henri JALLAIS

La Communauté  
d'Agglomération de Saintes  
Représentée par son  
Président,  
Jean Philippe MACHON

L'EPF de Poitou-Charentes  
Représenté par son  
Directeur général,  
Philippe GRALL

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

Commissio de la Chappelle des Poir  
Paimors d'Verrenee de l'Es



Membres de l'Association (5 420 ans)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Bureau

Séance du mardi 06 octobre 2015

Délibération n°B-2015-36

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bernay Saint Martin et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge pour la revitalisation du centre-bourg (17)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Bernay Saint Martin, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

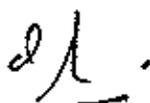
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET



**Financement public foncier de Poitou-Charentes**

Bureau

Séance du mardi 06 octobre 2015

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bernay-Saint-Martin et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge pour la revitalisation du centre-bourg (17)**

Commune rurale de Charente Maritime, Bernay-Saint-Martin est une collectivité composée de deux principales entités à savoir le centre-bourg de Bernay et le village de Pirançay. Par ailleurs, la commune est également constituée de deux hameaux : Saint-Martin et Breuilles.

Bernay-Saint-Martin comptait 803 habitants au dernier recensement de 2014. L'attractivité résidentielle de la collectivité est marquée ces dernières années, ainsi, entre 2007 et 2012, la croissance démographique était de 1,7%/an. La croissance de la population à l'échelle communale a uniquement été portée par un solde migratoire excédentaire. Bernay-Saint-Martin bénéficie en effet d'une localisation intéressante entre plusieurs pôles d'emploi régionaux (Niort, Rochefort, Saintes, Saint-Jean d'Angély).

Le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60 ans représentaient plus de 30,3% de la population communale.

En lien avec cette attractivité résidentielle, la construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Bernay-Saint-Martin. A ce titre, 15 permis de construire ont été déposés en moyenne chaque année sur la commune ces dernières années. Toutefois, cette dynamique ne s'est pas accompagnée d'un réinvestissement du patrimoine bâti vacant de la commune. Ainsi, la part de logements vacants dans le parc total de logements était de 10,8% en 2012 soit 44 logements. De plus, ces logements vacants sont en augmentation depuis 2007. La problématique de la vacance constitue ainsi une véritable problématique pour la collectivité et notamment à l'échelle du centre-bourg de Bernay. La commune détenait en 2012, quatre logements locatifs sociaux (habitats 17) représentant seulement 1,3% de son parc de logements.

L'attractivité résidentielle de la commune de Bernay-Saint-Martin est également assurée par la présence d'équipements publics structurants (école publique de huit classes, bibliothèque, terrain de sport...). De plus, Bernay-Saint-Martin dispose d'une offre intéressante en commerces (épicerie, coiffeur, bar...) et services de proximité (cabinet médical, micro-crèche, kiné, pharmacie, Poste...). Un EHPAD doté de 60 lits est également situé sur la commune, à proximité immédiate de la Mairie. Avec 30 salariés, il constitue l'un des principaux employeurs de la commune.

**Le projet de la Collectivité :**

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. La collectivité va prochainement engager une révision de son Plan local d'urbanisme qui visera notamment à réduire significativement les surfaces dédiées à l'urbanisation et à conforter l'urbanisation à l'échelle du tissu urbain existant. A ce titre, la commune de Bernay-Saint-Martin et l'EPF ont identifié plusieurs sites dans le centre-bourg sur lesquels la collectivité

souhaiterait engager des opérations de réinvestissement de bâtis vacants, ce densification et de renouvellement urbain

Par ces opérations, la collectivité souhaite répondre à la demande des ménages souhaitant s'installer sur cette commune attractive. Par ailleurs, la commune a également la volonté de mettre en valeur son patrimoine bâti parfois abandonné en plein cœur de bourg

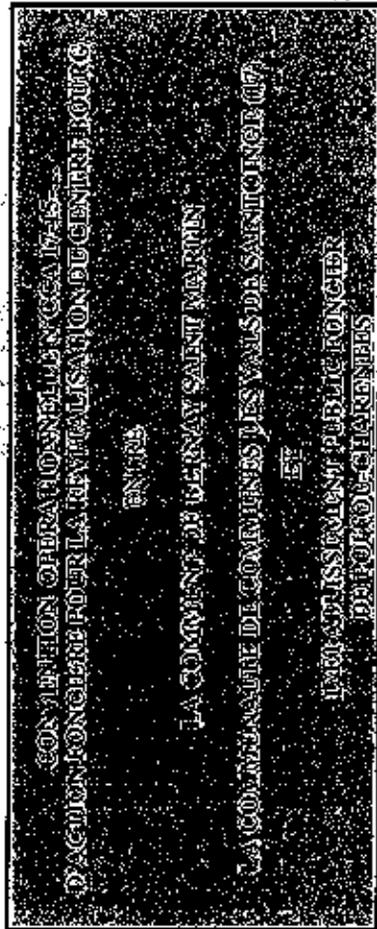
La présente convention détermine un périmètre d'études, correspondant au centre-bourg de Bernay, sur lequel la collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à l'intervention de l'EPF.

La convention prévoit également un périmètre de veille correspondant à des secteurs à enjeux de la commune (propriétés bâties dégradées, propriétés présentant des enjeux de densification) sur lequel l'EPF peut se porter acquéreur de biens sur opportunités, avec accord de la collectivité, su précaution ou sollicitation d'un propriétaire.

Enfin, la convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à trois secteurs présentant des enjeux importants de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation. Sur ce périmètre l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Fouras est plafonné à SIX CENTES MILLE EUROS (600 000€ HT). 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.



Entre

La Commune de Bernay-Saint-Martin, dont le siège est situé Mairie de Bernay-Saint-Martin, 46 Grande Rue 17330, BERNAY SAINT MARTIN, représentée par son maire, Madame Annie POINOT RIVIERE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel Tuxter 17413 SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par Monsieur Jean Claude GADDINEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ..... Ci-après dénommée « Communauté de communes » ;

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 Cornetabie, 18-23 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRATAL, 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 ..... d'autre part

Ci-après dénommé « EPF »

PRÉAMBULE

La commune de Bernay-Saint-Martin fait partie de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexé à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté de communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme, d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de Bernay-Saint-Martin

Commune rurale de Charente Maritime, Bernay-Saint Martin est une collectivité composée de deux principales entités à savoir le centre-bourg de Bernay et le village de Parangny. Par ailleurs, la commune est également constituée de deux hameaux : Saint-Martin et Breaulles.

Bernay-Saint-Martin comptait 803 habitants au dernier recensement de 2014. L'attractivité résidentielle de la collectivité est marquée ces dernières années, ainsi, entre 2007 et 2012, la croissance démographique était de 1,7%/an. La croissance de la population a été continue et régulière et a été portée par un solde migratoire excédentaire. Bernay-Saint-Martin bénéficie en effet d'une localisation intéressante entre plusieurs pôles d'emploi-régionaux (Niort, Rochefort, Saintes, Saint Jean d'Angely).

Le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population, constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60 ans représentaient plus de 30,3% de la population communale.

Enfin, avec cette attractivité résidentielle, la construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Bernay-Saint-Martin. A ce titre, 15 permis de construire ont été déposés en moyenne chaque année sur la commune ces dernières années. Toutefois, cette dynamique ne s'est pas accompagnée d'un réinvestissement du patrimoine bâti vacant de la commune. Ainsi, la part de logements vacants dans le parc total de logements était de 10,8% en 2012 soit 44 logements. De plus, ces logements vacants, sont en augmentation depuis 2007. La problématique de la vacance constitue ainsi une véritable problématique pour la collectivité et notamment à l'échelle du centre-bourg de Bernay. La commune détenait en 2012, quatre logements sociaux (habitat 17) représentant seulement 1,3% de son parc de logements.

L'attractivité résidentielle de la commune de Bernay-Saint-Martin est également assurée par la présence d'équipements publics structurants (école publique de huit classes, bibliothèque, terrain de sport...). De plus, Bernay-Saint-Martin dispose d'une offre intéressante en commerces (épicerie, coiffeur, bar...) et services de proximité (cabinet médical, micro-crèche, kiné, pharmacie, Poste...). Un EHPAD doté de 60 lits est également situé sur la commune, à proximité immédiate de la Mairie. Avec 30 salariés, il constitue l'un des principaux employeurs de la commune.

## Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs. La collectivité va prochainement engager une révision de son Plan Local d'Urbanisme qui visera notamment à réduire significativement les surfaces dédiées à l'urbanisation et à conforter l'urbanisation à l'échelle du tissu urbain existant. A ce titre, la commune de Bernuy-Saint-Martin et l'EPF ont identifié plusieurs sites dans le centre-bourg sur lesquels la collectivité souhaiterait engager des opérations de réinvestissement de bords vacants, de densification et de renouvellement urbain.

Par ces opérations, la collectivité souhaite répondre, à la demande des ménages souhaitant s'installer sur cette commune attractive. Par ailleurs, la commune a également la volonté de mettre en valeur son patrimoine bâti parfois abandonné en plein cœur de bourg.

## 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 garantir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes, renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes) ; la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- 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 critères d'intervention en matière de rénovation foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPIC, qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF 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 réajustement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT : CHAPITRE I. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

### ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, etc.) 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/préemption 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'EPF

**Article L.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La communauté de communes des Vals de Saintonge rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 4 Mai 2015 avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes suite à la délibération du conseil communautaire le 9 février 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes des Vals de Saintonge, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté de communes d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des basses-cour pavillonnaires en extension urbaine.

- La Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :
- ◆ Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes-centres et les communes périphériques
  - ◆ Renforcer l'attractivité des coeurs de bourgs
  - ◆ Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
  - ◆ Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres-bourgs
  - ◆ Limiter l'étalement urbain

**ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

Ce périmètre correspond au périmètre en jaune (carte en annexe).

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

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

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en vert (carte en annexe).

**Projet : Opération de réinvestissement de propriétés bâties abandonnées en cœur de bourg**

Site : Propriété cadastrée D n°545 - 2347 m² - Route de Saint Felix

Site : Propriétés cadastrées D n°561 et D n°585 - Rue de Surrau

Site : Propriété ZN n°3 - 3480 m² - Rue Saint Martin

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 défusion 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 rétrocession de prix.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur les périmètres définis par la carte ci-joint.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarcation d'intervention foncière sera engagée  
Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge (carte en annexe) :

Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une propriété délabrée dans le centre bourg  
Site : Propriétés cadastrées D n° 571 - 572 - 573 - 574 - 2098 m² - Place publique

La collectivité envisage la réalisation d'une opération de réinvestissement d'une propriété bâtie délabrée en vue d'y installer notamment un musée à vocation touristique. La commune dispose en effet d'un patrimoine historique et culturel qu'elle souhaiterait valoriser à travers ce projet de musée en cœur de bourg. Cette propriété dispose en effet d'une localisation idéale, en face de la place principale du bourg. Par ailleurs, des logements pourraient également être aménagés à l'étage de cette propriété et/ou construits sur l'emprise foncière attenante à cette habitation.

L'enjeu de cette opération réside également dans l'image que renvoie le centre-bourg de Burnay. En effet, à l'heure actuelle, cette propriété constitue une venue dans le paysage urbain du centre-bourg de Burnay.

Projet 2 : Opération de densification d'une vaste démolition dans le centre bourg  
Site : Propriété cadastrée D n° 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 7531 m² - Rue de Breuille

La commune envisage de développer une opération d'habitat en densification de l'urbanisation sur cette vaste zone démolie au bord du Sureau. Ce secteur dispose en effet d'un cadre naturel privilégié très intéressant pour le développement d'une opération d'habitat.

Projet 3 : Opération de réhabilitation et de densification d'une propriété bâtie  
Site : Propriété cadastrée P n° 394-395-365-420-422-366 - 5900 m²

Composée d'anciens échaux, cette propriété bâtie constitue également un patrimoine intéressant pour la commune. La commune souhaiterait profiter des emprises foncières situées à l'arrière de cette propriété pour y développer une offre en habitat individuel. La propriété bâtie pourrait quant à elle être cédée à un particulier qui pourrait y entreprendre des travaux de réhabilitation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la venue 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 pourra être engagée le cas échéant.

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 600 000 euros (SIX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

ARTICLE 4. — DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1. - Durée de la convention

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

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera automatiquement déchu au plus tard 5 ans après sa signature.

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

4.2. - Evolution de la convention

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

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

4.3. - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPF signataire de la convention cadre, le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de 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/ou 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 précèdera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

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

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

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

## 4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

## CHAPITRE 2. — Les études

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

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers, ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les aménagements 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, PLU, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

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

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

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

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

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollés
- Dens crocues, 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 PLU ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

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

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables.
  - Un phasage du projet et des décisions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'élaboration du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

### CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

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

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogeant, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une 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 d'ouvrages locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

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

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

L'EPF engagera une acquisition des 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 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 :

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

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et avances, récupérations des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des lieux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congé 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 dates des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération. Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. Mises et locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception toutefois 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 promoteur 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 encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revient, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entravant 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 assurera 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, ni malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engage immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurance

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

L'EPFF, en dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle

informera l'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.

**19.3. - Démonstration, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les entreprises 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 remédiation, 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 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, seul 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'acton de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

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

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

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

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée, lors du calcul du prix de révente dû à bien, et les refinancements 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'acquisition et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

**ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

**12.1. - Conditions juridiques de la revente**

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

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

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

Tan tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pénales 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 approuvé par la Collectivité.

1.2.3 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PP 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<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ;
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, impôts et taxes
  - Dépenses : 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 cession engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve à 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 vente.

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

1.2.3 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, nouvelles 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 EPF, sur des projets de densification significative ou 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 EPF sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour déterminer à 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 à 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 directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE 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'attribution notariée établie, en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du rachat des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel qu'il figure 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° FR261007186000000100320177 - BIC : TRPFR31 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement au 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 acquis 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. - CONVENTUEUX

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 ..... le ..... en 3 exemplaires originaux

Convention d'Urbanisme EPF - Bernay-Saint-Martin - 2011

La Commune de Bernay-Saint-Martin représentée par son Maire,

Annie POINOT-RIVIERE

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

Philippe GRALL

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge Représentée par son Président

Jean Claude GAUDINEAU

AVIS PRÉFÉRABLE FAVORABLE DU CONTRIBUABLE GÉNÉRAL ÉCONOMIQUE ET FINANCIER, HUBERT BLAUSSON N° 2011, en absc du 20.

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Convention d'Urbanisme EPF - Bernay-Saint-Martin - 2011 - n° 01/11

Colonne Matus-Salut-Hartin  
Régions d'origine de l'EF



Agriculture (Agriculture)  
Industrie (Industrie)  
Industrie de fabrication (I, M)  
Industrie de vente (I, M)

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-~~37~~

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Saint Martial de Vitaterne et la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Saint Martial de Vitaterne, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPIF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

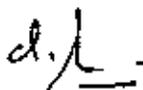
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,



Christiane BARRET

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Saint Martial de Vialerne et la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17)

### La Commune de Saint Martial de Vialerne

Limetropole de Jonzac, en Haute Saintonge, Saint Martial de Vialerne compte 534 habitants.

Cette commune, après une période de croissance démographique débutant en 1936 et se terminant en 1982 (plus 330 habitants), a connu une légère inflexion durant les années 80 et 90. Cependant, entre le début des années 2000 et aujourd'hui, sa population a augmenté de quasiment 200 habitants atteignant son plus haut niveau historique.

Ces fortes variations de population sur de courtes périodes ont permis de limiter le nombre de logements vacants sur la commune (seulement 5,2% du parc). Le parc de résidences principales a quant à lui été multiplié par 3 en 40 ans.

Ce dynamisme se traduit par un parc de logements récent important, 77% du parc date d'après 1946, majoritairement composé de maisons individuelles sur de grands terrains.

Avec une croissance de près de 4% sur la dernière période intercensitaire, Saint Martial de Vialerne poursuit son développement.

### Le projet de la Collectivité :

Cette commune en croissance souhaite maîtriser son développement et le restreindre au sein de son bourg. A cette fin, une zone AC, en dent creuse a été créée au PLU. Ce foncier privé, sur lequel la commune rencontre des difficultés de négociations nécessitera peut être l'intervention de la SAFER, afin de compenser la vaine supprime.

Sur ces deux hectares idéalement situés à côté de l'église, la commune souhaiterait développer une trentaine de logements, au sein d'un lotissement suivant de l'ordinaire en vue de conserver le cachet du bourg et une identité forte.

Ainsi plusieurs sociétés sont envisagées. Soit l'IPPF partira après étude on technique d'un opérateur réalisant le projet selon les caractéristiques définies par la collectivité, soit la collectivité réalisera elle-même le projet.

### Les préconisations d'intervention :

#### Révision foncière

Le périmètre de réalisation correspond aux projets suivants : Zone AC

PREFECTURE DE LA REGION  
POITOU-CHARENTAIS - SGAR  
Place Armand Briand

86021 POITIERS CEDEX

Le projet consiste en l'acquisition du foncier pour la production de logements (environ 30 lots). La collectivité si elle le souhaite pourra être accompagnée pour la réalisation d'études de préféabilité.

#### Montant

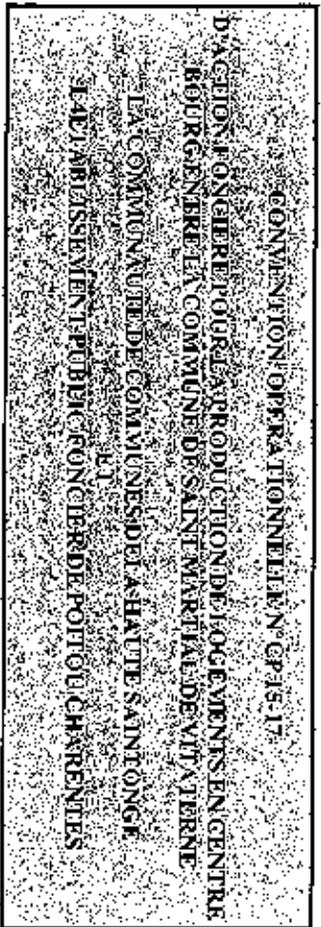
Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 180 000 € HT (cent quatre-vingt mille euros)

#### Durée

4 ans à compter de la première acquisition. Toutefois, la convention sera immédiatement éclose 3 ans après sa signature en l'absence d'acquisitions.

**Projet**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Entre

La Commune de Saint Martial de Vitaterne, dont le siège est situé 3, rue Pégin D- 17500 SAINT MARTIAL DE VITATERNE représentée par son maire, Monsieur Michel MITCHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dont le siège est situé -7 rue Taillefer - CS 70002 -17 501 JONZAC Cedex - représenté par M. Le Président, Monsieur Claude BILLOU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du .....

Ci-après dénommée « la C.C.C.C.S »

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est à l'Immeuble Le Comtable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....

d'autre part

## PREAMBULE

La commune de Saint Martial de Vitaterne fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la C.C.C.C.S et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique

Convention opérationnelle PPF - 15-17-18-19-20

**Projet**

foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la construction de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

### La Commune de Saint Martial de Vitaterne

L'entité de Jonzac, en Haute Saintonge, Saint Martial de Vitaterne compte 554 habitants.

Cette commune, après une période de croissance démographique débutant en 1936 et se terminant en 1982 (plus 330 habitants), a connu une légère inflexion durant les années 80 et 90. Cependant entre le début des années 2000 et aujourd'hui sa population a augmenté de quasiment 200 habitants atteignant son plus haut niveau historique.

Ces fortes variations de population sur de courtes périodes ont permis de limiter le nombre de logements vacants sur la commune (seulement 5,2% du parc). Le parc de résidences principales a quant à lui été multiplié par 3 en 40 ans.

Ce dynamisme se traduit par un parc de logements récent important, 77% du parc date d'après 1946, majoritairement composé de maisons individuelles sur de grands terrains.

Avec une croissance de près de 4% sur la dernière période intercommunale, Saint Martial de Vitaterne poursuit son développement.

### Le Projet de la Commune :

Cette commune en croissance souhaite maintenir son développement et le restreindre au sein de son bourg. A cette fin, une « zone A.U. » en demi creuse a été ciblée au P.L.U. Ce foncier privé, sur lequel la commune rencontre des difficultés de négociations nécessitera peu être l'intervention de la S.A.V.E.R., afin de compenser la vigne supprimée.

Sur ces deux hectares idéalement situés à côté de l'église, la commune souhaiterait développer une trentaine de logements, au sein d'un huiissement sortant de l'ordinaire en vue de conserver le cachet du bourg et une identité forte.

Ainsi, plusieurs sorties sont envisagées. Soit l'EPF partira après étude en recherche d'un opérateur réalisant le projet selon les caractéristiques définies par la collectivité, soit la collectivité réalisera elle-même le projet.

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un avantageur, 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

Convention opérationnelle PPF - 15-17-18-19-20

# Projet

ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPD), 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 ;
- maintenir 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 jonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPIC qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- contribue à 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 faciliter, 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'atteindre 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 Convention Opérationnelle EPF : .....  
VI.7.7.

# Projet

généraux énumérés précédemment, sont privilégiés. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de réajustement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

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

### CHAPITRE I. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption D.U.P., 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
- ◆ Incasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

La CCIS 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 CCHS, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CCHS, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CCIS d'accompagner le réajustement de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CCHS et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

Convention Opérationnelle EPF : .....  
VI.7.7.



# Projet

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

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

## 4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPF, signataire de la convention cadre, le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de 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.

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'acté d'achèvement de la convention de projet se poursuivra 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.

# Projet

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 CACHS transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

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

## 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'ouvrir vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en matière 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 rattaché 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 assister par l'EPF.

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

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

# Projet

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

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

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

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

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine 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, pollés
- Dents creuses, Coeur d'île, 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 PILL ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tout ou partie 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 opérations
- 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.

# Projet

## CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

### ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

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

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après, dans la présente convention, un présent 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 attentions 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 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 précise 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 réajustement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

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

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

L'EPF engagea une acquisition des actives foncières nécessaires à la réalisation du projet aménagé 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.

# Projet

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 désaisissement.

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

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

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

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

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 dans 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'appliquent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### 10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

- La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :
  - La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des risques...

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et un 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, récupérations des charges.

# Projet

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

### Gestion des locations et occupations

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

### Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concertent afin d'engager les libérations un tenant compte des modalités d'éviction pour tout 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 nouvelle et dix-neuvième du L 17 et 17-2, ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'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, concubinage des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

# Projet

## 10.1.e. – 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 ;
- Flagner 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 recevrait 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.c. – 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 visant 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 assume toutes les obligations du propriétaire, notamment 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 de expulsion au plus vite, dans la perspective où une démolition 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'enclencher une démarche amiable avec les occupants.

## 10.2. – 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 domaniale 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'informe l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pourra être gestionnaire du bien, elle

# Projet

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. – Démolition, dépollution, études promues 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, ingénieur d'études, études, huisier, 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 des travaux.

## ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

**ARTICLE 12 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

**12.1 - Conditions juridiques de la revente**

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

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

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demandant comme en défense, dans toutes les instances 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 continue à garantir la fiabilité économique des projets et donc vise à ne pas gouverner les prix/fonctions 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 revenus 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 Collectivité ou aux opérateurs précitées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les Frais Financiers<sup>10)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux évolutifs de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le solde du compte de gestion<sup>11)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

<sup>10)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>11)</sup> Le compte de gestion retient l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en révente duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF 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'acte suivant la signature de l'acte de revente.

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

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

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches ou 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 ceinture-bourg

# Projet

- 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 PFCI, sur des projets de densification significative en Knowllement 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 PFCI sur des projets de traitement de riches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) pollueses ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.
- 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
- Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à 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 à 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 amonisations foncière et au financements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE 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 12.2.

# Projet

Les sommes dues à l'EPF PFCI seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRUFR331 ouvert au nom de l'EPF de Poitiers Charantes.

### ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

### ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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 ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Saint-Martial-de-Viallemme  
représentée par son Maire,  
L'établissement Public Foncier  
de Poitou-Charantes  
représenté par son Directeur Général,

Michel MICHEON  
Philippe GRALL

# Projet

Le Collège des Communes  
de la Haute-Saintonge  
représentée par son Président,

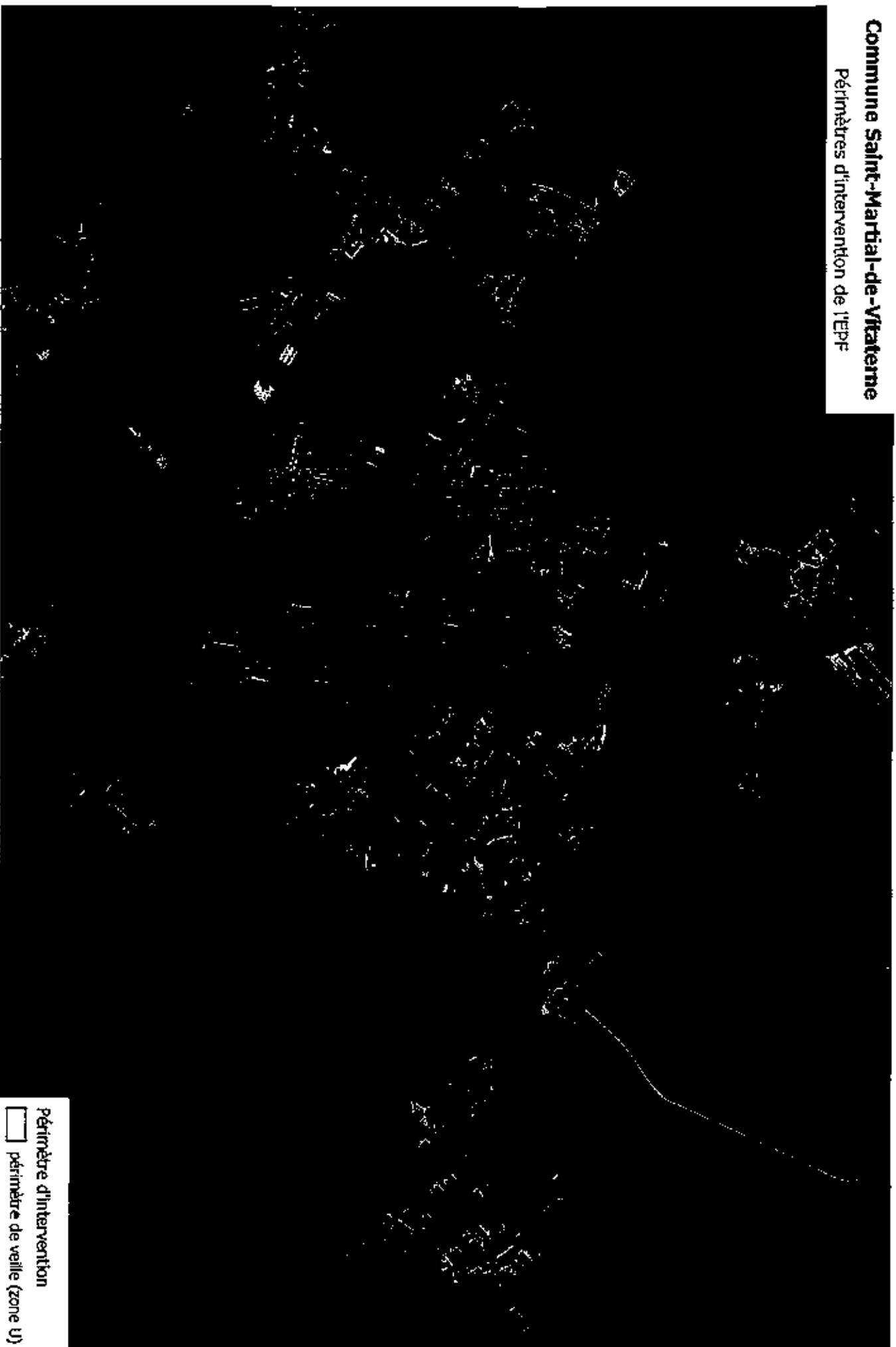
Claude BELOT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Financier et Fiscal : **Hubert BLAISON** n° 20 J. en date du  
..... 20.

Annexe n° 1 : Convention cadre  
Annexe n° 2 : Plans des différents périmètres d'intervention

# Commune Saint-Martial-de-Vitaterne

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre d'intervention  
[Red line symbol] périmètre de veille (zone U)

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-38

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de  
MELLE (79)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de MELLE et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

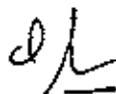
Le Président du conseil d'administration

Jean-Francois MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 Oct. 2015  
La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de  
MELLE (79)

La Commune de MELLE

Située au sud-est du département des Deux-Sèvres, la Ville de Melle qui se trouve à l'intersection de deux axes routiers majeurs : la RD 950 qui relie Poitiers à Bordeaux et la RD 945 Niort-Angoulême, compte 3 667 habitants et près de 2 200 emplois. Ancienne sous-préfecture, Melle a gardé un certain nombre de fonctions administratives et urbaines qui lui confère un rôle de pôle structurant tant pour les services publics que les services privés.

Ainsi, la Ville reste attractive. Elle concentrait en 2011 60% des emplois du canton soit 2291 emplois. Cependant la part d'habitants de Melle travaillant sur Melle ne cesse de baisser. En 1999, ils étaient 55% des actifs habitant sur Melle à travailler sur Melle contre 49% en 2006 et 46,1% en 2011.

Toutefois, sa population n'a cessé de diminuer entre 1975 et 2011. Elle a ainsi perdu 17,4% de sa population sur cette période au profit des communes limitrophes comme Saint-Martin les Melle qui a affiché une augmentation constante de sa population. Ce phénomène est notamment dû à un solde migratoire négatif en partie lié au déplacement des jeunes ménages locaux de Melle vers les communes voisines pour accéder à la propriété. Depuis 2011, la courbe d'évolution de la population de Melle s'est inversée légèrement, avec le gain en 3 ans de 44 habitants. La Ville a gagné en attractivité mais voit sa population vieillir avec un indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans) qui n'a cessé de diminuer depuis 1982. (il est passé de 1,46 en 82 à 0,72 en 1999). Ainsi, lors du dernier recensement de 2011, 33,9% de la population avait plus de 60 ans contre 29,9% en 1999. La population du canton est également vieillissante mais la part des personnes de plus de 60 ans est moins importante que sur Melle (28,4%) qui regroupe cependant trois établissements d'accueil de personnes âgées.

De plus, le taux de chômage est plus important sur la commune de Melle (15,7%) que sur le canton (10,9%). 58,8% des foyers fiscaux sont non imposables sur la Ville contre 41,2% sur la commune de communes. C'est également sur Melle que le taux de familles monoparentales est le plus élevé. Il représente 14,3% des familles contre 10,8% sur le canton.

Cet ensemble d'éléments caractéristiques de situations modestes s'explique en partie par le fait que de logements sociaux et de logements privatifs dégradés mis en location sur Melle. Elle a ainsi, le taux le plus faible de propriétaire occupant (47%), le taux moyen étant de 72% sur les autres communes du canton. Avec 615 logements au 1er janvier 2015, la Ville de Melle dispose de 90,2% des logements HLM du canton, représentant 33,8% du parc de

et 80 sont généralement dégradés. Aujourd'hui la SA HLM poursuit un programme exigeant de réhabilitation.

La part des logements privés mis en location qui représentent 19,9% des résidences principales contre 17,4% sur le canton est également importante. Ces logements, situés principalement en centre ville sont fortement dégradés.

Si entre 1990 et 1999, il a été observé une baisse de la vacance des logements de 30% liée au programme de rénovation de l'habitat ancien et à une OPAH dans laquelle la commune s'est investie, cette vacance augmente fortement depuis 1999. Le taux de vacance a doublé, il est passé de 5% environ en 1999 à 10,1% au dernier recensement. Cette même augmentation de la vacance est observée sur le périmètre de la communauté de Communes.

Ainsi, les 175 logements vacants de Melle représentent 8,6% du parc total et sont presque en totalité dans le parc privé. Près de 26 % des logements vacants à statut privé (L.VPP) ont une durée de vacance supérieure à 3 ans et 77 % d'entre eux ont été construits avant 1915. Favorit 23 % sont classés en catégories cadastrales 7 et 8 (état médiocre et très médiocre).

Dans un contexte de faible développement de la construction neuve, le parc de logements vacants représente un enjeu important pour améliorer l'offre immobilière.

Par ailleurs, bien que la Ville de Melle reste un pôle attractif dans le sud des Deux-Sèvres, plusieurs commerces situés en centre-bourg sont vacants et d'autres pour des raisons de manque de place ne sont pas en mesure d'étendre leur activité.

Le projet de la Collectivité :

Aussi, en s'appuyant sur les conclusions d'une étude conduite à l'échelle de la communauté de communes sur l'état du commerce, la ville de Melle souhaite accompagner cet effort de reconquête des logements vacants ou dégradés en renforçant également l'attractivité commerciale du centre bourg et plus particulièrement autour de la place centrale, la Grand Rue, bureaux près de la poste, etc. ;

La commune souhaite également renforcer l'attractivité touristique de la ville en permettant notamment la création d'un cheminement piéton le long de la Béronne.

Les périmètres d'intervention :

Actions prioritaires :

- Pour le centre-bourg :
  - enjeux d'aménagement : développer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle / favoriser l'accessibilité des équipements commerciaux et publics.
  - maintenir l'activité commerciale par la mise sur le marché d'espaces commerciaux réhabilités accessibles aux PMR et répondant aux besoins de surfaces plus grandes.
  - résorber la vacance, réhabiliter l'habitat indigne et les dents creuses, par la mise sur le marché de logements destinés aux ménages de catégorie socioprofessionnelle intermédiaire.
  - Réalisation d'équipements publics nécessaires au territoire.

- o nombre prévisionnel de logements possible : 2 par an
- o 500 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité commerciale sur 5 ans.
- > Quartier de la gare : la ville est propriétaire de la quasi-totalité du foncier. Pour faciliter l'aménagement du quartier et éviter une voirie de desserte de qualité, l'acquisition des sites est requise.
- > Impasse du Clos. Aménagement de la dent creuse de 4800 m<sup>2</sup> à proximité du centre-bourg.

Autres actions :

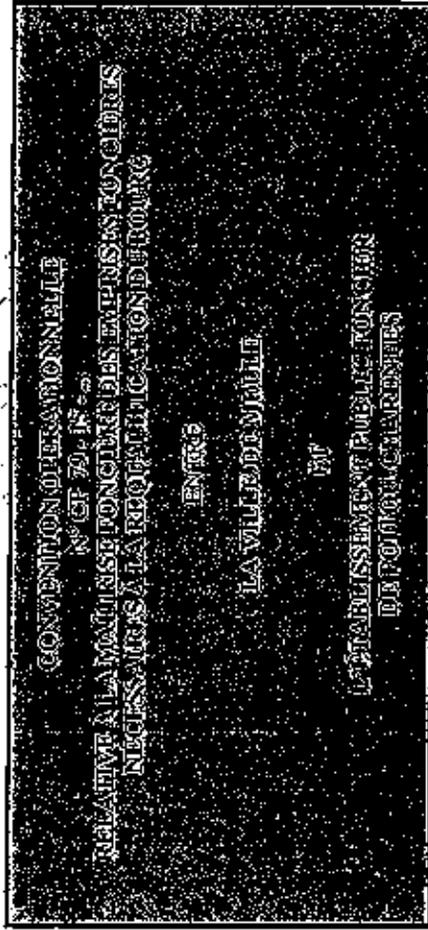
- > Création d'une esplanade piétonne le long de la Béronne pour aménager une promenade accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) de l'église Saint-Hilaire au lavoir de Loubeau et création d'une zone humide accessible au public.
- > Continuité urbaine entre Melle et Saint-Martin les Melle par l'acquisition de réserves foncières sur le plateau de Saint-Hilaire.

Montant

500 000 € HT.

Durée

5 ans à compter de la première acquisition. Toutefois, la convention sera immédiatement échuë 3 ans après sa signature en l'absence d'acquisitions.



Entre La Ville de Melle, dont le siège est — Hôtel de Ville 79500 MELLE — représentée par son Maire, Monsieur Yves DEBIEN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2015, et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial dont le siège est à — Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POUILLEY-SUR-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... et

d'autre part

## PRÉAMBULE

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

## La Ville de Melle

Située au sud-est du département des Deux-Sèvres, la Ville de Melle qui se trouve à l'intersection de deux axes routiers-majeurs : la RD 950 qui relie Poitiers à Bortolomix et la RD 948 Niort-Angoulême, compte 3 667 habitants et près de 2 200 emplois. Ancienne sous-préfecture, Melle a gardé un certain nombre de fonctions administratives et urbaines qui lui confère un rôle de pôle structurant tant pour les services publics que les services privés.

Ainsi, la Ville reste attractive. Elle concentrait en 2011 60% des emplois du canton soit 2291 emplois. Cependant la part d'habitants de Melle travaillant sur Melle ne cesse de baisser. En 1999, ils étaient 55% des actifs habitants, sur Melle à travailler sur Melle contre 49% en 2006 et 46,1% en 2011.

Toutefois, sa population n'a cessé de diminuer entre 1975 et 2011. Elle a ainsi perdu 17,4% de sa population sur cette période au profit des communes limitrophes comme Saint-Martin les Melle, qui a affiché une augmentation constante de sa population. Ce phénomène est notamment dû à un solde migratoire négatif en partie lié au déplacement des jeunes ménages locataires de Melle vers les communes voisines pour accéder à la propriété. Depuis 2011, la courbe d'évolution de la population de Melle s'est inversée légèrement, avec le gain en 3 ans de 44 habitants. La Ville a gagné en attractivité mais voit sa population vieillir avec un indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans) qui a cessé de diminuer depuis 1982. (il est passé de 1,46 en 82 à 0,72 en 1999). Ainsi, lors du dernier recensement de 2011, 33,9% de la population avait plus de 60 ans contre 29,9% en 1999. La population du canton est également vieillissante mais la part des personnes de plus de 60 ans est moins importante que sur Melle (28,4%) qui regroupe cependant trois établissements d'accueil de personnes âgées.

De plus, le taux de chômage est plus important sur la commune de Melle (15,7%) que sur le canton (10,9%). 38,8% des foyers fiscaux sont non imposables sur la Ville contre 41,2% sur la commune de communes. C'est également sur Melle que le taux de familles monoparentales est le plus élevé. Il représente 14,3% des familles contre 10,8% sur le canton.

Cet ensemble d'éléments caractéristiques de situations nécessitant une explication en partie par le fort taux de logements sociaux, et de logements privés dégradés mis en location sur Melle. Elle a ainsi, le taux le plus faible du département occupé (47%), le taux moyen étant de 72% sur les autres communes du canton. Avec 615 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Ville de Melle dispose de 90,2% des logements HLM du canton, représentant 33,8% du parc de résidences principales de la Ville. Ces logements construits principalement entre les années 60 et 80 sont généralement dégradés. Aujourd'hui la SA HLM poursuit un programme exigeant de réhabilitation.

La part des logements privés mis en location qui représentent 19,9% des résidences principales contre 17,4% sur le canton est également importante. Ces logements, situés principalement en centre ville sont fortement dégradés.

Si entre 1990 et 1999, il a été observé une baisse de la vacance des logements de 30% liée au programme de rénovation de l'habitat ancien et à une OPAH dans lesquels la commune s'est investie, cette vacance a augmenté fortement depuis 1999. Le taux de vacance a doublé, il est passé de 5% environ en 1999 à 10,1% au dernier recensement. Cette même augmentation de la vacance est observée sur le périmètre de la commune de Communes.

Ainsi, les 175 logements vacants de Melle représentent 8,6% du parc total et sont presque en totalité dans le parc privé. Près de 26% des logements vacants à statut privé (VPP) ont une durée de vacance supérieure à 3 ans et 77% d'entre eux ont été construits avant 1915. Environ 23 % sont classés en catégories cadastrales 7 et 8 (état médiocre et très médiocre).

Dans un contexte de faible développement de la construction neuve, le parc de logements vacants représente un enjeu important pour améliorer l'offre immobilière.

Par ailleurs, bien que la Ville de Melle reste un pôle attractif dans le sud des Deux-Sèvres, plusieurs communes situées en centre-ville sont vacantes et d'autres pour des raisons de manque de place ne sont pas en mesure d'étendre leur activité.

Aussi, en s'appuyant sur les conclusions d'une étude conduite à l'échelle de la commune de la commune sur l'état du commerce, la ville de Melle souhaite accompagner cet effort de reconquête des logements vacants en renforçant également l'attractivité commerciale du centre bourg et plus particulièrement autour de la place centrale, la Grand Rue, bureaux près de la poste, etc. ;

La commune souhaite également renforcer l'attractivité touristique de la ville en permettant notamment la création d'un chemin piéton le long de la Péronne.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2003, est un établissement public de rattachement 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 et l'attractivité des territoires par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes); la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs

d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » :

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de innovation 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 ;
- 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 du présent PPI. Elles permettront 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 rattrapage de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

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

### CHAPITRE I - CADRE 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, ...) 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 emble à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

### ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au centre ancien et au quartier de Saint-Hilaire (carte en annexe).

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

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
  - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de

gissement 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 un 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 commenceront 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 chiffre définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés  
PLAU révisé en 2007  
ZPPAUP en cours de transformation en AVAP  
Etude de l'offre et de la demande commerciales sur le pôle Mellois réalisé par la CCI des Deux-Sèvres (novembre 2013)  
Diagnostic du SCOT du Pays Mellois.

Au vu des réflexions déjà engagées par la Ville, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier. La Ville a notamment déjà identifié de nombreux sites potentiellement transférables sur lesquels des opérations de constructions de logements ou de renouvellement urbain pourraient être envisagées. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. Les sites identifiés sont les suivants :

#### Actions prioritaires :

- Pour le centre-bourg :
  - enjeux d'aménagement : développer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle / favoriser l'accessibilité des équipements commerciaux et publics.
  - maintenir l'activité commerciale par la mise sur le marché d'espaces commerciaux réhabilités accessibles aux PMR et répondant aux besoins de surfaces plus grandes.

- résorber la vacance, réhabiliter l'habitat indigne et les dents creuses, par la mise sur le marché de logements destinés aux ménages de catégorie socio-professionnelle intermédiaire.

- réalisation d'équipements publics nécessaires au territoire,

- nombre prévisionnel de logements possible : 2 par un
- 500 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité commerciale sur 5 ans.

- Quartier de la gare : la ville est propriétaire de la quasi-totalité du foncier. Pour faciliter l'aménagement du quartier et créer une voirie de desserte de qualité, l'acquisition des sites est requise.

- Impasse du Cloay. Aménagement de la dent creuse de 4800 m<sup>2</sup> à proximité du centre-bourg.

#### Autres actions :

- Création d'une continuité piétonne le long de la Réronne pour aménager une promenade accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) de l'église Saint-Hilaire au lavoir de Loubeau et création d'une zone humide accessible au public.

- Continuité urbaine entre Melle et Saint-Martin-Jès-Melle par l'acquisition de réserves foncières sur le plateau de Saint-Hilaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 500 000 € TTC. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de pilotage, 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. - DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

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

4.2 - Exécution de la convention

Le périmètre de réalisation à vocation à évoluer par voie d'avancement selon les résultats des études réalisées. Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

L'achèvement 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 débattue au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF. L'accord de la commune vaut accord pour ultérieurement modifier le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

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

4.3 - Pilotage

Convention opérationnelle EPF - Mairie n° CP - 19 - 13 - V4 - J.J...

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

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

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

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

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la dite convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de 12 jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier provisionnel 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.

Convention opérationnelle EPF - Mairie n° CP - 19 - 13 - V4 - J.J...

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

## CHAPITRE 3 - LES ETUDES OPERENNELLE FONCIER

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

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

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/horaires) 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'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF, en partenariat avec la 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, parcelles désaffectées, fond de jardin
- .....

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

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

### ARTICLE 7. - L'ÉTUDE PRÉALABLE À L'OPÉRATION

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

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération,
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idéas 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'évaluation (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Elle pourra être réalisée y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Elle pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

## CHAPITRE 4 - L'INTERVENTION FONCIÈRE

### ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIÈRE

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

À titre exceptionnel et dérogeant, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat à la collectivité de foncier 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'justification 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 attentions 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 conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

- Les biens bâtis innocués :

La Collectivité précisée, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

- Les biens bâtis occupés ;
- 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 MOBILITÉS D'ACQUISITIONS**

1. L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis des Domaines. Sur les(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquiescer les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet, 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 ;

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(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

**ARTICLE 10. — LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ 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 de bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

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

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

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

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

**10.1.a. — Biens occupés au moment de l'acquisition**

**Gestion des locations et occupations**

Sauf avis contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. Il assure les relations avec les locataires et les occupants. Il perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Ces sommes viendront en diminution du prix de vente.

**Cessation des locations et occupations**

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.

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

Dès l'indemnité d'engagement opérationnel du projet reçu 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 location**

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 démolis en location à titre exceptionnel et transmis 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 1. 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 fibres 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 encasillera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

### 10.1.5. - 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 des 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 écouter 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.

### 10.1.6. - 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 gendarmerie sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

### 10.2. - Assurances

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 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 en de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle rembourse 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 présente convention.

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

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

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

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

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

**12.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribuera 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.

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

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat....) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou un vœu de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur.
- la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF, 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-voir article 12.3

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

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

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de 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 production de l'environnement ou de reconversion de triches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: ération monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

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

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

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

### **CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

#### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

La Collectivité se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du rachat 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 BLAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

#### **ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15. - CONTENTIEUX**

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

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

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

La Ville  
de Melle  
représentée par son Maire,

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

YVES DERIEN

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Comptable Général économique et financier, Hubert BLAISON n° 20, J. en date du ..... 20..

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



Compteur de Nette  
Planets d'habitation de 1999

Nombre d'habitations  
 logarithme de hauteur (12, 15, 18)  
 largeur de rue

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-39

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de  
Valdivienne (86)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Valdivienne et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

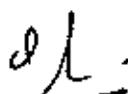
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,



Christiano BARRET

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Bureau**

Séance du mardi 6 octobre 2015

**Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Valdivienne (86)**

**La Commune de Valdivienne**

La commune de Valdivienne est le fruit d'un regroupement de trois communes, Saint Martin la Rivière, Salles en Toulon et Mortheimer. Cette fusion a eu lieu en 1969. En 1974, la commune de La Chapelle-Mortheimer est venue s'ajouter à Valdivienne en tant que commune associée.

Depuis environ deux ans, la Chapelle-Mortheimer a perdu son statut de commune associée et fait partie intégralement maintenant de Valdivienne.

Depuis le 1 janvier 2013, la commune de Valdivienne a intégré la communauté de communes du Pays Chauvinois.

La commune de Valdivienne se situe dans le centre bourg de Saint Martin la Rivière, relativement bien placée, à 7 km de Chauvigny, à 7 km de la centrale nucléaire de Civaux et à 25 km de Poitiers.

En 2011, le nombre d'habitants était de 2623 habitants. La population de Valdivienne est en augmentation.

Les effectifs scolaires (environ 242 élèves) sont en augmentation ; à la rentrée de septembre 2015, un dixième poste a été créé. Le groupe scolaire est un véritable atout pour les familles et constitue une réelle opportunité pour le développement démographique communal.

Depuis l'entreprise Buroform a cessé ses activités durant le premier trimestre de l'année 2015.

**Le projet de la Collectivité :**

Elle ne dispose que d'une zone communale validée en 2009.

Parmi les objectifs retenus figure la reconquête d'une friche industrielle importante au vu de la taille de la commune.

Les parcelles qui s'inscrivent dans le projet se situent dans le bourg de St Martin la Rivière et sont desservies actuellement par une voie privée « La rue des Mésanges ».

Les bâtiments sont à l'abandon et engendrent une insécurité potentielle. Les agriculteurs comptent cependant d'utiliser cette installation pour déposer leurs céréales. Cette coopération peut être considérée comme une friche industrielle.

**Les périmètres d'intervention :**

*Voie foncière*

Ensemble de la commune, en vue de plusieurs projets de restructuration qui pourraient voir le jour.

*Réalisation foncière*

Projet : restructuration du site Terrena

Site : Ancienne coopérative agricole située dans le centre bourg de Saint Martin la Rivière, propriété pour partie de l'entreprise Terrena (RN 63, 64, 67, 68) et divers propriétaires privés sur les accès (BN 58, 59, 62, 59, 70).

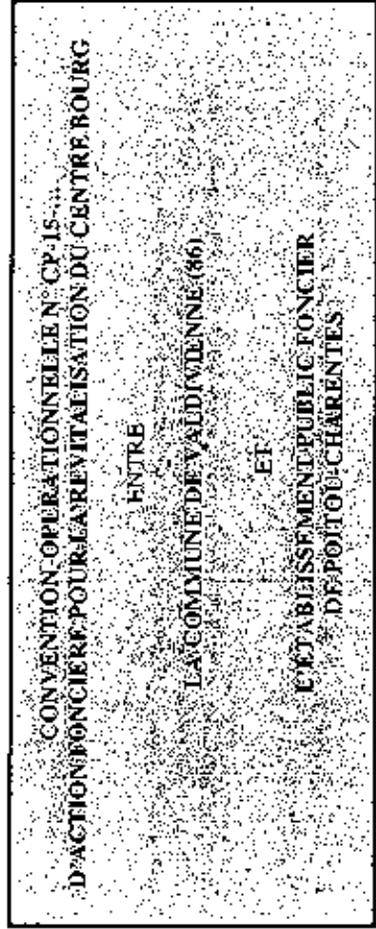
Éléments de projet : Réalisation d'un programme de logements sur le site ainsi libéré en répondant aux besoins des futurs nouveaux habitants...

Montant

300 000€ HT

Durée

4 ans à compter de la première acquisition. Toutefois, la convention sera immédiatement évaluable 3 ans après sa signature en l'absence d'acquisitions.



Entre

La Commune de Valdivienne, dont le siège est situé 29, Route de Lusnac 86300 Valdivienne représentée par son maire, Michel BIKÉAD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « La Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....

Ci-après dénommé « EPPF » ;

d'autre part

### PRÉAMBULE

#### La Commune de Valdivienne

La commune de Valdivienne est le fruit d'un regroupement de trois communes, Saint Martin la Rivière, Salles en Toulon et Mortheimer. Cette fusion a eu lieu en 1969. En 1974, la commune de La Chapelle Mortheimer est venue s'ajouter à Valdivienne en tant que commune associée. Depuis environ deux ans, la Chapelle Mortheimer a perdu son statut de commune associée et fait partie intégrante maintenant de Valdivienne.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commune de Valdivienne a intégré la communauté de communes du Pays Chauvinois.

La commune de Valdivienne se situe sur les vallées de la Vienne et de la Dive. Elle est relativement bien placée, à 7 km de Chauvigny, à 7 km de la centrale nucléaire de Civaux et à 25 km de Poitiers.

En 2011, le nombre d'habitants était de 2621 habitants. La population de Valdivienne est en augmentation.

Les effectifs scolaires (environ 242 élèves) sont en augmentation ; à la rentrée de septembre 2013, un dixième poste a été créé. Le groupe scolaire est un véritable atout pour les familles et constitue une réelle opportunité pour le développement démographique communal.

Cependant l'entreprise principale Bureauform a cessé ses activités durant le premier trimestre de l'année 2015.

#### Le Projet de la Commune :

La commune de Valdivienne travaille actuellement sur l'élaboration d'un PLU depuis fin 2014. Elle ne dispose que d'une carte communale validée en 2009.

Parmi les objectifs retenus figure la reconquête d'une friche industrielle importante au vue de la taille de la commune.

Les parcelles qui s'inscrivent dans le projet se situent dans le bourg de St Martin la Rivière et sont des parcelles actuellement par une voie privée « La rue des Mésanges ».

Les bâtiments sont à l'abandon et engendrent une insécurité potentielle.

Les agriculteurs continuent cependant d'utiliser cette installation pour déposer leurs récoltes

Cette coopérative peut être considérée comme une friche industrielle.

#### L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les 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 mixité 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 recyclage de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés

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

### CHAPITRE 1. CADRE 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 afin 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 (annable, préemption DUF, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Partage 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
- ◆ Financement de subventions affectées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

#### ARTICLE 2. — PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquiescent sur accord écrit 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.

Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans le cadre de cette convention opérationnelle entre la commune de Valdivienne, et l'EPF.

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

Un périmètre de veille pourrait être envisagé sur l'ensemble du bourg de Saint Martin la Rivière dans la mesure où plusieurs aménagements et réflexions vont probablement émerger dans les mois prochains :

- 1. L'école privée du Sacré Cœur (2 rue de l'égalité) vient de fermer ses portes début juillet 2015. Les locaux qui se situent au cœur même de St Martin la Rivière vont probablement être mis en vente. Ils appartiennent à l'immobilier du lotou 1 place Sainte Croix 86000 Poitiers. Les bâtiments sont sur les parcelles BO1 et BO2 et ont une superficie respectivement de 1715 m2 et 672 m2.
- 2. Un ancien garage situé au 58 route de Lussee a été acheté par la mairie il ya quelques années. Le bâtiment qui se situe sur la parcelle 148 section BR pour une superficie de 1827 m2 est en très mauvais état et un plan de restauration sera envisagé. Une autre parcelle au numéro 149 section BR d'une superficie de cadastres 598 m2 peut être urbanisée.
- 3. La mairie de Valdivienne élabore actuellement un PLU. Aussi, des terrains situés près de la copropriété seront probablement urbanisables et pourraient s'inscrire dans un projet global d'aménagement.

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 présentation ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.  
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

**Projet :** restructuration du site Terrana

**Site :** Ancienne coopérative agricole située dans le centre bourg de Saint Martin la Rivière, propriété pour partie de l'entreprise Terrana (BN 63, 64, 67, 68) urbiers propriétaires privés sur les accès (BN 58, 59, 62, 59, 70).

**Eléments de projet :** Réalisation d'un programme de logements sur le site ainsi libéré en répondant aux besoins des futurs nouveaux habitants.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de trois cent mille EUROS HORS TAXES (300 000 € HT).

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

**ARTICLE 4. - DÉROULEMENT DE LA CONVENTION**

**4.1 - Durée de la convention**

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

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement 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.

**4.2 - Evolution de la convention**

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

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

**4.3 - Pilotage**

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPF, signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de 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.

#### 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 préciserait à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou, aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 4.4.

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

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

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra 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 transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engageant à en garantir la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF mandatera 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

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

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

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle 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/motaires) 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 transmettra pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recourent 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 dont permette 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, inutilisés
- Dents creusés, 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 phasage adéquats, ou aménager 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-croquis 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 décisions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## CHAPITRE 3 – L'INTERVENTION FONCIERE

### ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

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

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des

Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

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

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

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

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

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France-Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

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

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.

### 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 notifiée la Collectivité à l'abandon 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 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 vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

### 10.1.1. – 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 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. Filles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

### 10.1.2 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 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 de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

### 10.1.3. – 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.
- Blaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

### 10.1.4. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa 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.

### 10.2. - Assurance

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

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

### 10.3. - Déconstruction, décollation, études, travaux 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-pagagement, 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 : géomètres, notaire, ingénieur d'études,

études, huisier, 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 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 l'opérateur 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 restituera 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.

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 de prix de revient du bien et les cofinancements d'études éventuels.

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

In cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la

collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demandeur comme en défendeur, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

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

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

### 12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribuera 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.

Du même 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 2014-41, 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.

Pn 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 :

Convention opérationnelle EPF - ~~2014~~ n°  
V. J.J.J.

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

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

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les faits 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'imputation des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

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

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

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative ou renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement

Convention opérationnelle EPF - ~~2014~~ n°  
V. J.J.J.

de finches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des enjeux importants de décontamination lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.

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

- l'attention dûe permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tout 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 minorations foncière et cadastrales dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

## 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 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'affestation 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 rachat des hypothèques.

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1866 0000 0010 0320 177 - BIC : TRFUPR31 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Pendant, 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 :

Commune d'Arçais (16400) \*\*\*\*\*

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou deux 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 rembourser 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 pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à Valdivienne le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Valdivienne  
représentée par son Maire,

Michel BIGEAU

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

Philippe GRATI,

\*\*\*\*\*



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

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

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-*40*

**Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ... centre ancien  
avec la commune de Châtelleraut et la communauté d'agglomération  
du Pays Châtelleraudais**

Le bureau de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

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

Vu la délibération 2014-40 du 23 septembre 2014 déléguant au bureau l'examen de la convention opérationnelle centre-ville sur la commune de Châtelleraut,

Sur proposition du Directeur général,

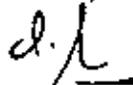
- APPROUVE la convention opérationnelle à conclure entre la commune de Châtelleraut, la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du bureau

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région  
Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,



Christlane BARRET

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**Bureau**

Séance du mardi 6 octobre 2015

**Approbation de la convention opérationnelle n°17-15... centre ancien avec la commune de Châtelleraut et la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais (86)**

La Ville de Châtelleraut compte 45 % de logements localisés contre 21% pour les communes périphériques. Au sein de ce parc localif, Châtelleraut, soumise à l'article 55 de la loi SRU compte 23,3% de logements sociaux publics. La Ville concentre d'ailleurs 88% du parc intercommunal. De nombre plus globale le parc de logements de la ville se caractérise par son ancienneté (34% date d'avant 1949) ce qui génère des problèmes de salubrité et de sécurité. La vacance touche 9,8% du parc de logements (1650) et atteint 20% dans le centre-ville et 15% dans le parc d'avant 1949. Entre les deux derniers recensements le nombre de logement vacants a augmenté de 379 malgré les efforts de la collectivité. Conséquence de ce parc ancien, plus de 9% des logements sont potentiellement indignes. Ce parc est le plus souvent occupé par des populations en situations précaires. C'est pourquoi la Ville a conduit un projet de réhabilitation dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, plusieurs OPAH depuis la fin des années 80 et réalise un Programme de Renouvellement Urbain depuis 2007.

A titre d'information l'OPAH 2007-2008 a ainsi permis la réhabilitation de 549 logements au sein de la Ville. Une OPAH-RU 2012-2017 est actuellement menée pour un montant de 5 millions d'euros. Ce programme a pour but de répondre concrètement à une situation de précarisation et de dégradation de l'habitat privé ancien sur le périmètre des deux quartiers historiques que constituent le Centre-Ville et Châtelleraut. Il vise à améliorer de manière significative et durable la qualité et le confort des logements pour assurer des conditions de vie décentes aux résidents et attirer de nouveaux ménages dans les centres anciens. Les objectifs sont d'aider les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, investisseurs à s'engager pour l'amélioration et la réhabilitation de leur logement et à remettre sur le marché des logements vacants afin de redonner une attractivité globale aux centres anciens.

La Ville a lancé cette OPAH-RU en vue de l'octroi d'aides financières pour un montant de 5 millions d'euros sur 5 ans et des diagnostics complets et personnalisés pour juger de l'état des immeubles et logements afin de proposer les dispositifs adaptés correspondants.

Toutes ces actions démontrent la volonté de la Ville d'améliorer la qualité du patrimoine bâti.

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SGAR  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX**

La Ville dispose de l'ensemble des documents d'orientations et de planification (PLU, P.L.H., SCOT) pour mettre en œuvre la réalisation des objectifs suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements adaptés aux demandes de la population
- Créer environ 300 logements par des investissements publics ou en opérations privées à mener sur des secteurs en renouvellement urbain
- Réduire la vacance
- Développer une stratégie de reconquête du tissu existant et la revalorisation des espaces urbanisés qui subissent une déqualification.

**Le Projet de la Collectivité :**

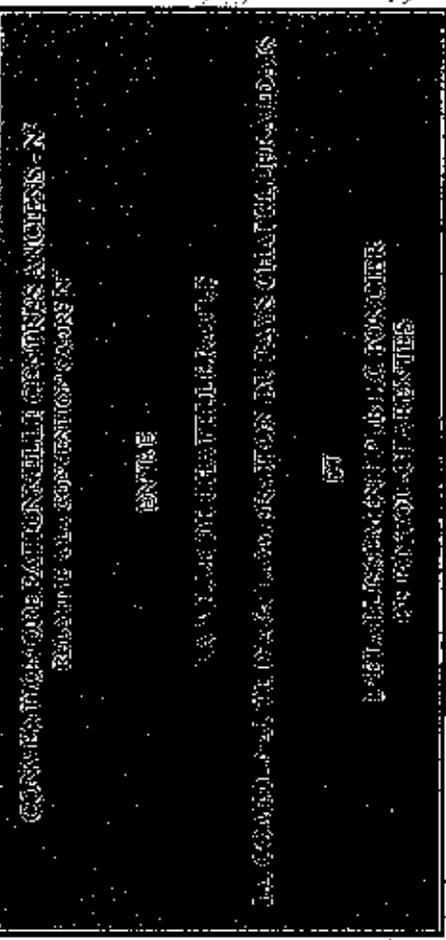
Dans le cadre de la politique de rénovation de son centre-ville et du quartier de Châtelleraut engagée ces dernières années dans le cadre de l'OPAH RU, la ville de Châtelleraut a souhaité engagé un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier afin de poursuivre cette dynamique. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens déclassés au développement de l'offre de logement abordable (en construction neuve ou en réhabilitation) et de qualifier certains espaces désinfectés à l'échelle du centre-ville du de Châtelleraut. Ce partenariat aura également pour objectif de préparer la réalisation de ces opérations dans des conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs que la ville s'est fixés en matière de requalification et de rénovation de son centre-ville et du quartier de Châtelleraut.

La présente convention détermine un périmètre de veille foncière correspondant au périmètre de l'OPAH RU sur le centre-ville et le quartier de Châtelleraut de la ville. Sur ce périmètre, l'EFPF peut se porter acquéreur de biens selon les opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'engagement financier de l'EFPF au titre de la convention avec la Ville de Châtelleraut-Plage est plafonné à 2 000 000 € HT (DEUX MILLIONS D'EUROS). 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 la signature de cette dernière.

PRÉAMBULE



La Commune de Châtellerauld fait partie de la CAPC qui a conclu avec l'EPF une convention existante 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 d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

La Ville de CHATELLERAULD

La Ville de Châtellerauld compte 45,5% de logements locatifs contre 21% pour les communes périphériques. Au sein de ce parc locatif, Châtellerauld, soumise à l'article 55 de la loi SRU, compte 23,3% de logements sociaux publics. La Ville concentre d'ailleurs 88% du parc intercommunal. De manière plus globale, le parc de logements de la Ville se caractérise par son ancienneté (34% date d'avant 1949) et qui génère des problèmes de salubrité et de sécurité. La vacance touche 9,6% du parc de logements (1650) et atteint 20% dans le centre-ville et 15% dans le parc d'avant 1949. Entre les deux derniers recensements le nombre de logement vacants a augmenté de 379 malgré les efforts de la collectivité. Conséquence de ce parc ancien, plus de 9% des logements sont potentiellement indigènes. Ce parc est le plus souvent occupé par des populations en situations précaires. C'est pourquoi la Ville a conduit un projet de réhabilitation dans le cadre du Programme National de Réhabilitation des Quartiers Anciens Dégradés, plusieurs OPAL depuis la fin des années 80 et réalise un Programme de Renouvellement Urbain depuis 2007.

A titre d'information l'OPAH 2002-2006 a ainsi permis la réhabilitation de 549 logements au sein de la Ville. Une OPAL-RC 2012-2017 est actuellement menée pour un montant de 5 millions d'euros Co l'habitat privé ancien sur le périmètre des deux quartiers historiques qui constituent le Centre-Ville et Châtellerauld. Il vise à améliorer de manière significative et durable la qualité et le confort des logements pour assurer des conditions de vie décentes aux résidents et attirer de nouveaux ménages dans les centres anciens. Les objectifs sont d'aider les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, investisseurs à s'engager pour l'amélioration et la réhabilitation de leur logement et à remettre sur le marché des logements vacants afin de redonner une attractivité globale aux centres anciens.

La Ville a lancé cette OPAL-RI en vue de l'octroi d'aides financières pour un montant de 5 millions d'euros sur 5 ans et des diagnostics complets et personnalisés pour juger de l'état des immeubles et logements afin de proposer les dispositifs adaptés correspondants. Toutes ces actions démontrent la volonté de la Ville d'améliorer la qualité du patrimoine bâti.

Entre  
La Ville de CHATELLERAULD dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 - 86 106 CHATELLERAULD Cedex - représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date de .....  
Ci après dénommée « la Collectivité »

et  
à une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est, 78 boulevard Blossac BP 90 618 - 86 106 CHATELLERAULD - représentée par son Président, Monsieur Jean Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 22 avril 2014,  
Ci après dénommée « la CAPC » ;

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 Consétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRÉAL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....  
Ci après dénommé « EPF » ;

d'autre part,