

La Ville dispose de l'ensemble des documents d'orientations et de planification (PLU, PLH, 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 réinvestissements 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 urbains qui subissent une déqualification.

Les quartiers centraux sont identifiés comme des lieux prioritaires d'intervention dans cette politique de reconquête et d'évolution urbaine.

Afin de maîtriser son urbanisation le PLU préconise :

- De conforter la densité existante par la réinsertion des espaces résiduels et enclavés, la valorisation des îlots dégradés.
- De moduler le cas échéant les principes d'implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe
- De permettre la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain, en facilitant la diversification des formes urbaines.

Le PNRQAD de la Ville projette la reconstruction de 12 secteurs d'îlots dégradés. En complément, l'objectif d'intervention de l'OPAH RU sur le parc privé est de 200 logements en 5 ans.

## Le Projet

Dans le cadre de la politique de rénovation de son centre-ville et du quartier de Châteauneuf engagée ces dernières années dans le cadre de l'OPAH RU, la ville de Châteauneuf a souhaité engager un partenariat avec l'Établissement Public Foncier afin de poursuivre cette dynamique. Ce partenariat permettra de cohérer sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés au développement de l'offre de logement abordable (en construction neuve ou en réhabilitation) et de réqualifier certains espaces déstructurés à l'échelle du centre-ville ou de Châteauneuf. 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 Châteauneuf.

## 1. Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (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 pourautrement des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement de maraîchages par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- multiplier l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périurbains, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra déchoquer 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 et à la ressource en eau, ainsi qu'à la production, 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 de 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, accompagne 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 réalisant 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 rattachement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification, sont prioritaires et accompagnées.

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

## QUATRIÈME - 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, la CAPC 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 opérations désignées 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 et de préféabilité en vue de la cession
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, prescription DUF, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/pénalité de charges diverses
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction de prix de revente des biens ou remboursement des études.

### III. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention s'inscrit dans la réalisation de la convention cadre n° CC 86-14-06 signée le 5 novembre 2014 entre la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'Établissement Public Foncier du Poitou-Charentes conformément aux délibérations du 13 octobre 2014 de la CAPC et du 23 septembre 2014 de l'EPF.

Au vu des enjeux particuliers de la CAPC, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAPC, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CAPC d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des potentialités 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.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS d'euros (2 000 000 €).

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

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

**4.1 - Durée de la convention**

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectué 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.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause ; si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, la commune s'engage à le racheter.

**4.2 - Pilotage**

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

Un comité de pilotage, annuel à minima regroupant l'EPF signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés, à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF. Un point d'étape global, visant à évaluer le travail effectué et l'avancement des projets sera réalisé au bout d'un an et demi afin d'envisager la poursuite du partenariat sur les fonciers acquis.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou auteurs 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 convention, 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.

La commune d'agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes-centres et les communes périurbaines
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des centres de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du pôle existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non réhabilitées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

**ARTICLE 2. - PERIMETRES**

**2.1. Le périmètre de ville active**

Ce périmètre correspond aux périmètres des centres anciens de la ZPPAUP (carte en annexe).

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment connus 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, l'EPF 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 retenues et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement prévu 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 où le projet d'aménagement est 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.

**4.5 - Transmission d'informations**

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

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à, en demandant la transmission aux opérateurs réalisant ces études,

L'EPF maintiendra en permanence les intentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'il s'agit de transmettre.

**CHAPITRE 2 - LES ETUDES**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout où 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. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Le montant de ces études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la 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.

**ARTICLE 7 - LES ETUDES PRELIMINAIRES 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'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

**CHAPITRE 3 - LA COLLECTIVITE FONCIERE**

**ARTICLE 8 - LA COLLECTIVITE 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-Domains ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations 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 précèdera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y

a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'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 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 amiables 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 insistant sur 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 revente.

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, opérations des charges

**10.1.a. — Biens occupés au moment de l'acquisition**

**Gestion des locations et occupations**

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

**Cessation des locations et occupations**

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

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

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

**10.1.b. Mises en locations**

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation, les locations seront placées sous l'épave de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième de l'article 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.231-2 du Code de l'urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles requis 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 bureaux, locaux 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 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, fancher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ses 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. - 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 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 révéleront 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, engagé immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective d'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 conclurait 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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi » à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de retournement, 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 qui 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 s'être vu 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 biens 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 pécuniaire d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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 :

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

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

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pénales concernant des biens cédés et/ou, 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, fonctionnant objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments du montant 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 et approuvés, sont définies au regard des dispositions du PPT 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 établit sur la base du calcul de 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, rajouté 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 ;
  - 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 retracer l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve d'actif, 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 douteux, pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

**CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

**ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie du 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 rachat 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 1407 1860 0000 0010 0320 177 BIC : TRFPLFR31 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'expiration 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 pour 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 Poitiers, le 20/06/2014, en 4 exemplaires originaux.

La Collectivité de CHATELAIN-FRAULT représentée par son Maire,

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

Jean Pierre ABELIN

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtellainais représentée par son Président,

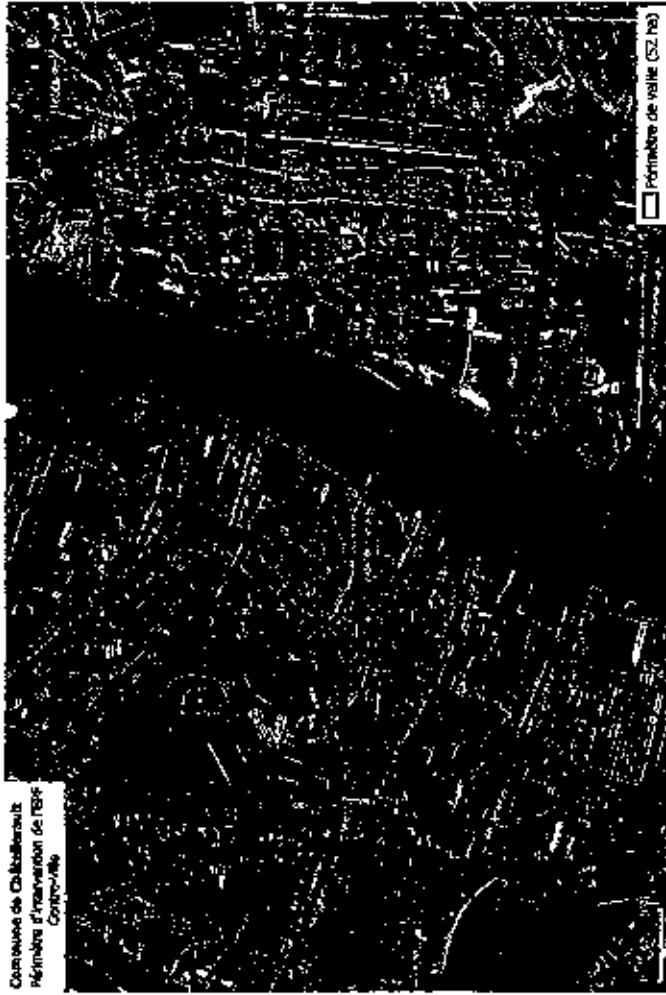
Jean Pierre ABELIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20/14, en date du 20/06/2014.

Annexe n°1 : Convention Cadre

Annexe n°2 : Plan de périmètre de veille active d'intervention

Commissariat de Colibier  
Administration de l'Environnement de l'Est  
Commissariat



□ Périphérie de vallée (SZ no)

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

### Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-44A

**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)**

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, 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.

Vu la convention CC 17-13-004 signée le 17 mai 2013,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 entre la Commune de Rivedoux, la communauté de communes de l'île de Ré et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant..

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

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)

Le projet d'avenant n°1 à conclure avec la commune de Rivedoux sera présenté au conseil municipal du mois d'octobre prochain.

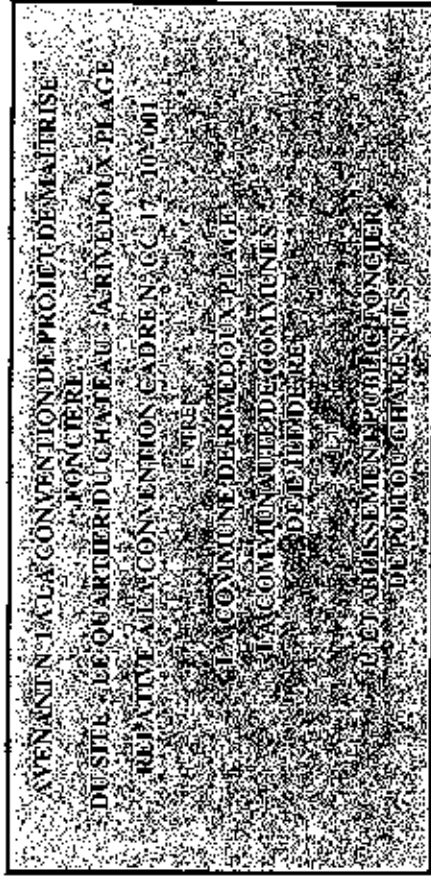
L'EPF, la commune de Rivedoux, et la communauté de communes de l'île de Ré ont signé une convention de maîtrise foncière du site « le Quartier du Château » le 17 mai 2013, en déclinant de la convention cadre n° 17-10-001.

Dans ce cadre, l'EPF a engagé des négociations avec l'ensemble des propriétaires concernés. La commune a identifié une parcelle contigue au périmètre qu'il convient d'intégrer à la convention afin de pouvoir créer un accès supplémentaire, pour un meilleur désenclavement, du secteur objet du futur aménagement.

Face aux blocages de plusieurs propriétaires et considérant l'enjeu majeur de développer l'offre de logement social sur la commune de Rivedoux, et l'offre d'équipements sportifs pour des besoins plus globaux, l'EPF finalise actuellement un dossier préalable à une déclaration d'utilité publique, qui sera déposé prochainement un Préfecture. Une première acquisition amiable sera néanmoins réalisée courant de l'automne 2015, comprenant notamment la parcelle objet du présent avenant.

Outre la modification du périmètre de la convention, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3, 5 et 9.



ENTRE

La commune de Rivedoux-Plage, dont le siège est 40, avenue Gustave Ferreux (17940) Rivedoux-Plage, représentée par Monsieur Patrice RAUFARIN, son maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°10 en date du 1<sup>er</sup> mars 2013, et après dénommée « Commune » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de l'île de Ré dont le siège est 3, rue du Parc Lyrique 17410 Saint-Martin de Ré, représentée par Monsieur Lionel QUILLIET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire, le 18 en date du 24/06/2013 et après dénommée « Communauté de Communes » ;

d'une part,

ET

**Projet**

1. **Établissement Public Financier de Poitou-Charentes**, établissement public du État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc. - CS 70432 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Philippe CRAU-L, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2013... du

... après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

## PRÉAMBULE

L'EPF, la commune de Rivédoux, et la communauté de communes de l'île de Ré ont signé une convention de maîtrise foncière du site « le Quartier du Château », le 17 mai 2013, en déclinant de la convention cadre n° 17-10-001.

Dans ce cadre, l'EPF a engagé des négociations avec l'ensemble des propriétaires concernés. La commune a identifié une parcelle cédable au périmètre qu'il convient d'intégrer à la convention afin de pouvoir créer un accès supplémentaire, pour un meilleur désenclavement, du secteur objet du futur aménagement.

Face aux besoins de plusieurs propriétaires et considérant l'enjeu majeur de développer l'offre de logement social sur la commune de Rivédoux, et l'offre d'équipements sportifs pour des besoins plus globaux, l'EPF finalise actuellement un dossier préalable à une déclaration d'utilité publique, qui sera déposé prochainement en Préfecture. Une première acquisition amiable sera néanmoins réalisée courant de l'automne 2015, comprenant notamment la parcelle objet du présent avenant.

Outre la modification du périmètre de la convention, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3, 5 et 9.

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

### ARTICLE 1. MISÉ EN CONFORMITÉ DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 1 avec le numéro 1bis.

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

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

Au service de chacun des territoires et dans le respect des 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 FPCI 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 ;
- 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 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

Projet

adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traitant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

\*\*\*\*

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

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

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

### ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est ajouté à l'article 3 les parties suivantes :

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

Ce périmètre correspond au secteur identifié sur la carte en annexe. Il représente plusieurs parcelles contiguës au périmètre de convention initial. L'objet de leur intégration au périmètre d'étude est qu'il puisse faire l'objet d'une réflexion globale dans le cadre du projet d'aménagement.

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

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

#### 3.2. Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

**Projet**

Ce périmètre correspond au secteur identifié sur la carte en annexe. Il demeure inchangé.

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 révisée 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.

#### 3.3. 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.

Le nouveau périmètre de convention intègre désormais la parcelle cadastrée AOM1 afin de mesure en œuvre le projet d'aménagement envisagé par la Commune.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préparera 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. LES ETUDES

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;

**Projet**

- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (études de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettront à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière avec l'assistance de l'EPF, et de son expertise.

#### ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentées dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de la convention, et pour la période postérieure à cette date »*

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

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

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

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 et zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPFC, sur des projets de densification significative et renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPFC sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous

**Projet**

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 tous les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles imputation foncière et cofinancement 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 de 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 partie de tout compte à ce sujet.

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis au 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 vertu de 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.

Fait à ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune Rivedoux-Plage  
représentée par son Maire

Patrice RAFFARD

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

**Projet**

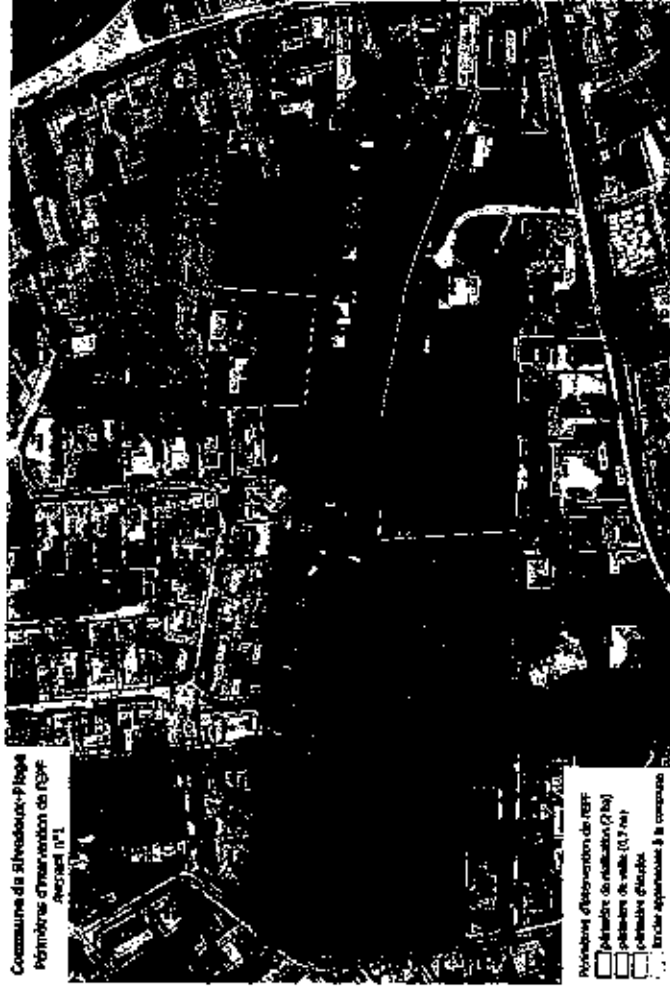


La Communauté de Communes  
de l'Île de Ré  
représentée par son Président,

**Lionel QUILLIET**

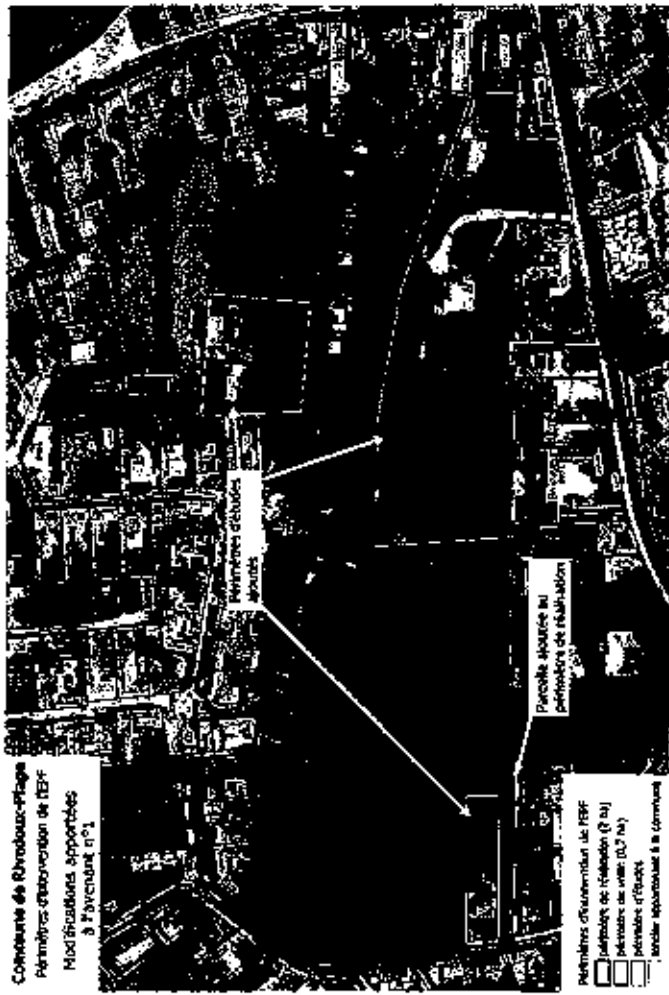
Avis préalable favorable du Contrôleleur Général Economique et Financier, Monsieur Hubert HILAISSON  
n° .....

Avis n°1 : Convention projet : CP 17-13-004



**projet**

Avis n°13-14 : convention projet EPF – Ruyssou – Proj. de Ré. n° CP 17-13-004  
24/09/2013



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-42

**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)**

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, 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.

Vu la convention CCA 16-12-019 signée le 29 mars 2013,

Vu l'avenant n°1 signé le 21 mars 2014,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant entre la Commune d'Angoulême, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

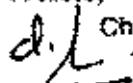
Jean-François MACAIRE

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

**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)**

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, les actions de maîtrise foncière indispensables à la réussite des projets portés par le schéma de cohérence et de programmation urbaine présentée au conseil municipal le 2 juillet 2012. À cette fin, et pour s'assurer de la maîtrise totale des terrains après une phase amiable d'acquisition qui a débuté dès la signature de la convention, l'EPF et la ville d'Angoulême sont convenus de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de département de la Charente la déclaration d'utilité publique.

Une première délibération, datant du 17 février 2014 a été prise par la commune d'Angoulême afin de permettre à l'EPF de constituer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire sur l'ilot Barrouilhet et le transmettre à Monsieur le Préfet. Le 9 février 2015, une deuxième délibération municipale a été prise afin d'élargir le périmètre d'intervention et ainsi inclure les îlots du Port et Saint-Jacques.

De plus, l'intervention de l'EPF se justifie à travers l'article L221-1 du code de l'urbanisme par lequel l'EPF est habilité à intervenir sur des périmètres stratégiques pour acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme l'opération d'aménagement vise à :

- Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat,
- Encourager le maintien des activités économiques,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels (les berges de la Charente).

A travers ce projet, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier.

Pour cette intervention foncière, il est prévu de constituer des entités foncières à taille suffisante pour lutter contre le morcellement actuel afin de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces, d'activités économiques et de bureaux dans un quartier doté d'une qualité paysagère et patrimoniale qui constituent des atouts importants pour le

renouvellement de la ville et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Il est ainsi question de lutter contre tous les risques de sécurité publique et de salubrité et éviter la multiplication des squats.

L'ensemble de ces sites constituent des emprises foncières nécessaires au renouvellement urbain et contribuent ainsi au dynamisme et à l'attractivité de la ville d'Angoulême, cœur de l'agglomération.

En plein quartier d'intervention publique, autour du Pôle Image, l'îlot Barrouilhé pénalise massivement l'image de la ville d'Angoulême. L'immeuble Barrouilhé a fait l'objet de plusieurs signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : le 20 décembre 2011 un signalement concernant un bandeau mal fixé, puis le 26 janvier 2015 suite à la chute sur la voirie d'un mur de soutènement.

Sur l'îlot du Port, des nombreux immeubles sont fermés depuis près de dix ans. Plusieurs biens ont fait l'objet des signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : en 2001, en 2005 péril imminent d'un bâtiment, en 2012 un autre bâtiment identifié comme étant dangereux, en 2015 un trou a été constaté dans le mur d'une maison murée suite à un incendie afin de permettre l'évacuation des fumées.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et la Ville d'Angoulême définit en son article 4 les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille et de réalisation foncière. Un premier avenant a été signé le 29 mars 2013 afin d'intégrer au périmètre de convention plusieurs parcelles en vue de la maîtrise foncière appartenant à l'îlot Barrouilhé.

Au vu de l'avancement des études complémentaires réalisées pour la phase opérationnelle du « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », il apparaît nécessaire de procéder à l'ajustement du périmètre de réalisation foncière sur l'un des secteurs.

Outre la modification du périmètre de la convention, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession qui ont été adaptés aux nouvelles priorités de l'EPF, en faveur du renouvellement urbain et de la densification des centres-villes et des centres-bourgs.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 4, 6, 9 et 10.



**AVENANT N°2**

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 12 - 019  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 09 - 001  
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU  
« SCHEMA DE COHERENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 »**

ENTRE

**LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

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

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire Monsieur Xavier BONNEFONT dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° \_\_\_\_\_ en date \_\_\_\_\_,  
Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-Francois DAURE, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° \_\_\_\_\_ en date \_\_\_\_\_,  
ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2014 - 013 en date du 04 mars 2014,  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

# PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, les actions de maîtrise foncière indispensables à la réussite des projets portés par le schéma de cohérence et de programmation urbaine présentée au conseil municipal le 2 juillet 2012. À cette fin, et pour s'assurer de la maîtrise totale des terrains après une phase amiable d'acquisition qui a débuté dès la signature de la convention, l'EPF et la ville d'Angoulême sont convenus de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de département de la Charente la déclaration d'utilité publique.

Une première délibération, datant du 17 février 2014 a été prise par la commune d'Angoulême afin de permettre à l'EPF de constituer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire sur l'îlot Barrouilhet et le transmettre à Monsieur le Préfet. Le 9 février 2015, une deuxième délibération municipale a été prise afin d'élargir le périmètre d'intervention et ainsi inclure les îlots du Port et Saint-Jacques.

De plus, l'intervention de l'EPF se justifie à travers l'article L.221-1 du code de l'urbanisme par lequel l'EPF est habilité à intervenir sur des périmètres stratégiques pour acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme l'opération d'aménagement vise à :

- Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat,
- Encourager le maintien des activités économiques,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels (les berges de la Charente).

A travers ce projet, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier.

Pour cette intervention foncière, il est prévu de constituer des entités foncières à taille suffisante pour lutter contre le morcellement actuel afin de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces, d'activités économiques et de bureaux dans un quartier doté d'une qualité paysagère et patrimoniale qui constituent des atouts importants pour le renouvellement de la ville et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Il est ainsi question de lutter contre tous les risques de sécurité publique et de salubrité et éviter la multiplication des squats.

L'ensemble de ces sites constituent des emprises foncières nécessaires au renouvellement urbain et contribuent ainsi au dynamisme et à l'attractivité de la ville d'Angoulême, cœur de l'agglomération.

En plein quartier d'intervention publique, autour du Pôle Image, l'îlot Barrouilhet pénalise massivement l'image de la ville d'Angoulême. L'immeuble Barrouilhet a fait l'objet de plusieurs signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : le 20 décembre 2011 un signalement concernant un bandeau mal fixé, puis le 26 janvier 2015 suite à la chute sur la voirie d'un mur de soutènement.

Sur l'îlot du Port, des nombreux immeubles sont fermés depuis près de dix ans. Plusieurs biens ont fait l'objet des signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : en 2001, en 2005 péril



imminent d'un bâtiment, en 2012 un autre bâtiment identifié comme étant dangereux, en 2015 un trou a été constaté dans le mur d'une maison murée suite à un incendie afin de permettre l'évacuation des fumées.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et la Ville d'Angoulême définit en son article 4 les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille et de réalisation foncière. Un premier avenant a été signé le 29 mars 2013 afin d'intégrer au périmètre de convention plusieurs parcelles en vue de la maîtrise foncière appartenant à l'ilot Barrouilhet.

Au vu de l'avancement des études complémentaires réalisées pour la phase opérationnelle du « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », il apparaît nécessaire de procéder à l'ajustement du périmètre de réalisation foncière sur l'un des secteurs.

Outre la modification du périmètre de la convention, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession qui ont été adaptés aux nouvelles priorités de l'EPF, en faveur du renouvellement urbain et de la densification des centres-villes et des centres-bourgs.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 4, 6, 9 et 10.

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

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF, et des modalités de réalisation d'études et de travaux de remise en état qui ont évolué dans le cadre du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF.

### **ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

Il est ajouté à l'article 4 les parties suivantes :

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte en annexe. Il intègre plusieurs parcelles situées à l'angle des rues du Fort de Vaux et de Bordeaux.

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.

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

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

Le nouveau périmètre de convention intègre désormais la parcelle cadastrée AH375, sise à l'angle des rues du Fort de Vaux et de Bordeaux afin de compléter les emprises foncières nécessaires au projet d'aménagement envisagé par la Commune.

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

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

Le périmètre d'intervention est modifié comme désigné sur la carte annexée au présent avenant; elle se substitue à l'annexe 3 de la convention CCA16 -12-019.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute parcelle jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

### **ARTICLE 2 : LES ETUDES**

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 6 avec le numéro 6.*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

### **ARTICLE 3 : LA MISE EN ETAT ET EN SECURITE DU FONCIER**

Il est ajouté à l'article 9 les modalités suivantes.

#### **Travaux de démolition envisagés :**

Dans un souci de maîtrise des risques, des dépenses et de mutualisation de ses marchés préparatoires aux travaux de démolition à réaliser, l'EPF envisage l'acquisition des ilots 1, 2, 3, 4, 5 et 6 sinon simultanément, au minimum dans un temps rapproché. La démolition de la totalité des bâtiments concernés par ces ilots (cf. nouveau périmètre de convention en annexe) sera effectuée à la suite des acquisitions afin de limiter les risques de squat et d'optimiser la préparation des travaux, sur le plan administratif et financier. La parcelle cadastrée AP378 située 21 Ruc du Port Cherrier appartient à la Ville et est située au cœur de l'unité foncière à acquérir et à démolir par l'EPF prochainement. Aussi, une convention de groupement de commande sera signée concomitamment à cet avenant entre l'EPF et la Ville afin de mutualiser les marchés de diagnostics et de travaux à engager sur l'ensemble de l'ilot (cf. convention de groupement de commande en PJ).

### **ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 10 avec le numéro 10 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de la convention, et pour la période postérieure à cette date »*

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

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

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

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 EPC1, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

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

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

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

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

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

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013 demeurent inchangées.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville  
représentée par son Maire

**Xavier BONNEFONT**

La Communauté d'Agglomération  
de GrandAngoulême

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

représentée par son Président

représenté par son Directeur Général

**Jean-François DAURÉ**

**Philippe GRALL**

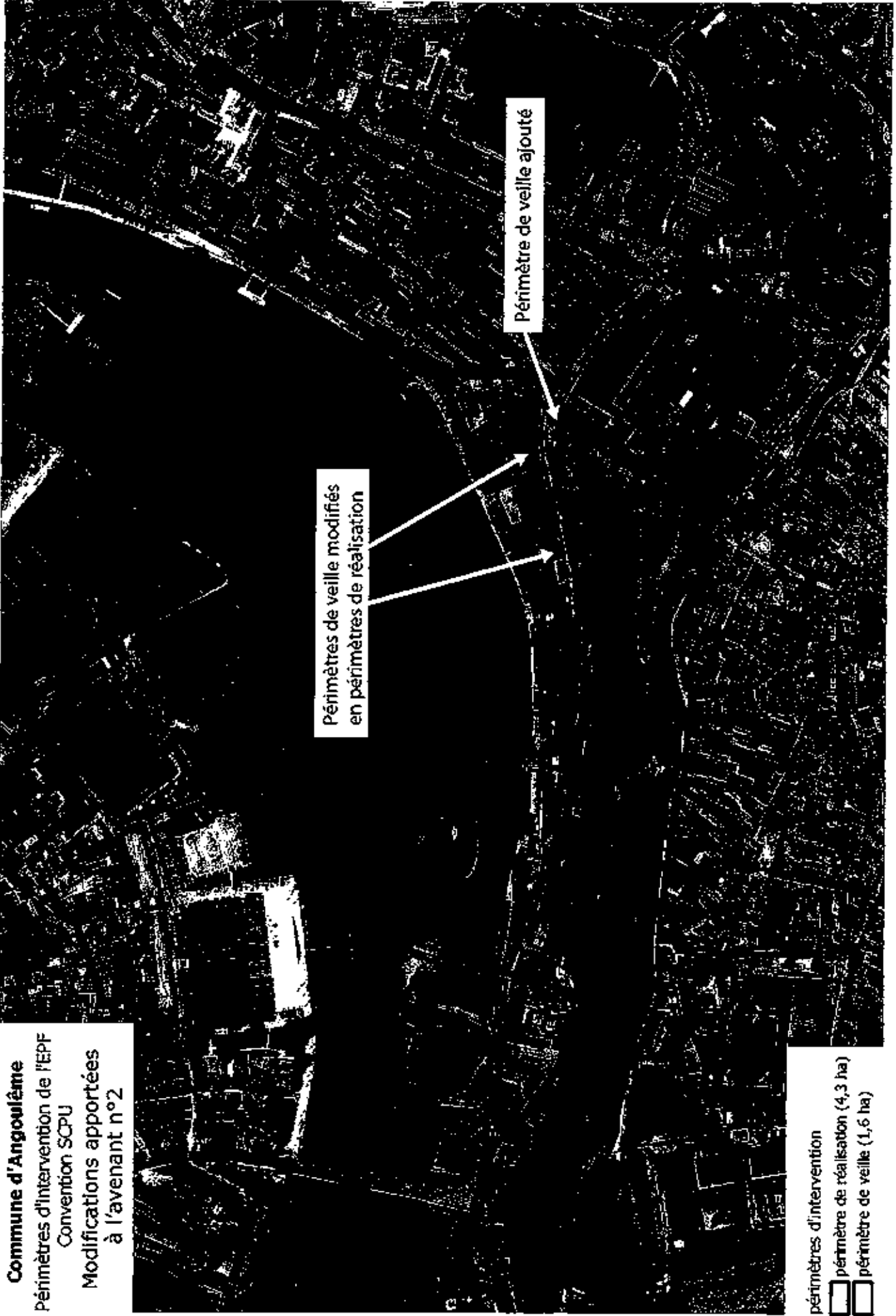
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**  
n° 2014/05 du 04 mars 2014

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 - 12 - 019, avenant n°1

Annexes n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Annexes n°2 : convention de groupement de commande EPF/Ville

**Commune d'Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention SCPU  
Modifications apportées  
à l'avenant n°2



**périmètres d'intervention**  
□ périmètre de réalisation (4,3 ha)  
□ périmètre de veille (1,6 ha)

**Commune d'Angoulême**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention SCPU - Ilot du Port



périmètres d'intervention

□ périmètre de réalisation (8 000 m<sup>2</sup>)

□ périmètre de veille (5 600 m<sup>2</sup>)





**Commune d'Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention SCPU



périmètres d'intervention

- périmètre de réalisation (4,3 ha)
- périmètre de veille (1,6 ha)

## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° B-2015-44

**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)**

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'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publié 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 la convention opérationnelle à conclure entre la Commune de Vérines, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

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 d'action foncière pour la  
revitalisation du centre-bourg à conclure  
avec la Commune de Vèrines (17)

Le Projet de la Collectivité :

Désirant poursuivre cette dynamique engagée dans le centre-bourg et disposant d'une école aujourd'hui dotée de locaux trop étroits, la commune de Vèrines envisage de développer une opération mixte consistant en la construction d'un nouveau local pour l'école maternelle ainsi que la construction de logements locaux. Cette opération sera localisée rue de la Verrière, sur une emprise densifiable à proximité immédiate du la mairie et de l'école actuelle. La collectivité a d'ailleurs inscrit un emplacement réservé au titre de ce projet dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU n°1).

Par ailleurs, la commune souhaiterait qu'une nouvelle offre en stationnement puisse être développée en cœur de bourg. En effet, dans un centre-bourg où les possibilités de stationnement sont rares, ce nouveau parc de stationnement visera à répondre aux besoins en stationnement des commerces et services/équipements publics de la commune. A l'échelle d'une commune comme Vèrines, le stationnement est un facteur indispensable pour assurer l'attractivité des commerces et services publics et plus largement la vitalité du centre-bourg. Une emprise foncière de 6424 m<sup>2</sup> a ainsi été identifiée dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune par un emplacement réservé spécifique (ER n°2).

La présente convention détermine un périmètre de veille foncière correspondant à un site en cœur de bourg voué au développement d'un parc de stationnement qui répondrait aux attentes des commerces et services/équipements publics du centre-bourg et également à celles des habitants. Cette emprise foncière est située rue de la Verrière.

La convention prévoit également un périmètre de réalisation qui correspond à des propriétés disposant d'une localisation intéressante en cœur de ville à proximité immédiate de la mairie et de l'école publique (rue de la Verrière). La commune envisage de développer sur ce périmètre une opération mixte vouée à la construction d'un nouveau local pour l'école maternelle et la construction de logements locaux.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention est plafonné à 1 000 000 € HT (UN MILLION D'EUROS). La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

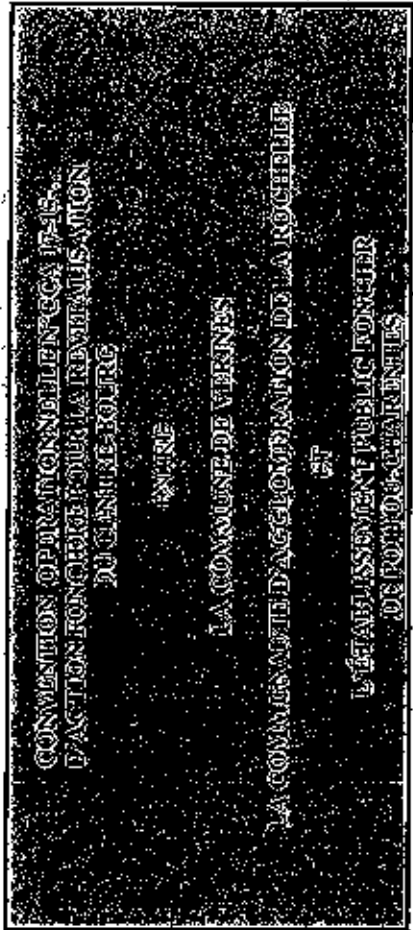
Située dans le département de Charente Maritime, Vèrines est une commune qui comptait 2137 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique est particulièrement soutenue ces dernières années sur la commune (+4,5%/an entre 2007 et 2012). A titre de comparaison, la croissance démographique à l'échelle de la communauté d'agglomération de La Rochelle était de 0,6% sur la même période.

Cette attractivité résidentielle de la commune est à la fois portée par un solde migratoire excédentaire et par un solde naturel positif. La commune profite en effet de sa proximité géographique avec la ville de La Rochelle et de sa desserte routière optimale par la RN11 pour attirer un nombre important de nouveaux habitants ces dernières années.

L'arrivée importante de jeunes ménages sur le territoire communal ces dernières années a généré un fort rajeunissement de la population. Seulement, cette dynamique démographique n'a pas été sans conséquences sur les besoins en équipements publics de la commune et plus particulièrement les équipements scolaires. A ce titre, les locaux de l'école publique ne sont aujourd'hui plus fonctionnels par rapport aux besoins.

L'attractivité résidentielle de Vèrines a conduit à un niveau de construction nouvelle particulièrement soutenu ces dernières années. Ainsi, 27 logements ont été construits en moyenne chaque année sur la commune entre 2007 et 2012. Toutefois, la construction neuve s'est nettement ralentie sur le territoire communal depuis 2010. La faible part de logements vacants (5,4% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. Sur un marché immobilier et foncier où la tension ne cesse de croître, la part de logements locaux se révèle très faible à l'échelle de Vèrines (1% de l'ensemble du parc). Toutefois, un programme de logements comprenant des logements locaux sociaux (12) sera développé sur la commune au cours de l'année 2015.

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-bourg, la commune a engagé ces dernières années un projet de revitalisation de celui-ci qui s'est notamment traduit par une opération de réhabilitation d'une habitation et par le développement de petites unités commerciales.



Entre

La Commune de Vérines, dont le siège est situé Mairie de Vérines, 17 540 VERINES, représentée par son maire, Madame Lise LAUGIERE, autorisée à l'effet des présentes, par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » :

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

Ci-après dénommée « CJA » :

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex représenté par Monsieur Philippe GRABLI, 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 Vérines fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle 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 Vérines

Située dans le département de Charente-Maritime, Vérines est une commune qui comptait 2137 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique est particulièrement soutenue ces dernières années sur la commune (+4,5%/an entre 2007 et 2012). L'attrait de compensation, la croissance démographique à l'échelle de la communauté d'agglomération de La Rochelle était de 0,6% sur la même période.

Cette attractivité résidentielle de la commune est à la fois portée par un solde migratoire excédentaire et par un solde naturel positif. La commune profite en effet de sa proximité géographique avec la ville de La Rochelle et de sa desserte routière optimale par la RN11 pour attirer un nombre important de nouveaux habitants ces dernières années.

L'arrivée importante de jeunes ménages sur le territoire communal ces dernières années a généré un fort rajout démographique de la population. Seulement, cette dynamique démographique n'a pas été sans conséquences sur les besoins en équipements publics de la commune et plus particulièrement les équipements scolaires. A ce titre, les locaux de l'école publique ne sont aujourd'hui plus fonctionnels par rapport aux besoins.

L'attractivité résidentielle de Vérines a généré une construction nettement plus particulièrement soutenue ces dernières années. Ainsi, 27 logements ont été construits en moyenne chaque année sur la commune entre 2007 et 2012. Toutefois, la construction neuve s'est nettement ralentie sur le territoire communal depuis 2010. La faible part de logements vacants (5,4% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier, et incite à l'habitat à l'échelle communale.

Le développement de l'habitat social sur Vérines s'est essentiellement traduit par l'aménagement de plusieurs logements à l'échelle communale. Sur un marché immobilier et foncier où la tension ne cesse de croître, la part de logements locatifs sociaux se révèle très faible à l'échelle de Vérines (1% de l'ensemble du parc). Toutefois, conformément aux objectifs du PLU qu'elle ambitionne de respecter, un programme de logements comprenant des logements sociaux (12) sera développé sur la commune au cours de l'année 2015.

**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. Soucieuse de pérenniser la vitalité de son centre-bourg, la commune a engagé ces dernières années un projet de revitalisation de celui-ci qui s'est notamment traduit par une opération de réhabilitation d'une habitation et par le développement de petites entreprises commerciales.

Désirant poursuivre cette dynamique engagée dans le centre-bourg et disposant d'une école aujourd'hui datée de locaux trop étroits, la commune de Vénères envisage de développer une opération mixte consistant en la construction d'un nouveau local comprenant 3 classes de maternelle ainsi que la construction de logements locatifs. Cette opération sera localisée rue de la Verrerie, sur une emprise délimitée à proximité immédiate de la mairie et de l'école actuelle. La collectivité a d'ailleurs inscrit un emplacement réservé au titre de ce projet dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU n°1).

Par ailleurs, la commune souhaiterait qu'une nouvelle offre en stationnement puisse être développée en cœur de bourg. En effet, dans un centre-bourg où les possibilités de stationnement sont rares, ce nouveau parc de stationnement visera à répondre aux besoins en stationnement des commerces et services/équipements publics de la commune. A l'échelle d'une commune comme Vénères, le stationnement est un facteur indispensable pour assurer l'attractivité des commerces et services publics et plus largement la vitalité du centre-bourg. Une emprise foncière de 6424 m² a ainsi été identifiée dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune par un emplacement réservé spécifique (ER n°2).

**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 s'assurer le portage de biens hérités ou non hérités 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 2014-2016 (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 cœur 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 recherches ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- 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 réserve en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

De manière générale, les interventions foncières, au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

recyclage du foncier, de traitement de l'air, avenir dans une perspective de réhabilitation alternative ou de densification sont prioritairement accompagnés.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

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

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations envergure 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 lecture, 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...)
- ◆ Partage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/déduction de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures correctives ;
- ◆ Revende des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait durablement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

### ARTICLE 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans le déclinatoire de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 juin 2015 et du conseil d'administration du 16 juin 2015.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Cda, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porté sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

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

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle, et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique d'habitat encadrée et plus efficace.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 000 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordés à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la Cda a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au déséquilibre résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par la même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population, sur la ville-centre comme sur les communes des premiers et deuxième couronnes mais également restreindre la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).



Les principaux objectifs poursuivis par la Cda sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accèsion abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni par privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
- définir et, assoir le rôle et le positionnement de la Cda comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

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

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.
- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée.
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 Le périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPF s'engagent 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 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. Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans le cadre de la présente convention à ce stade.

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

Ce périmètre correspond à un secteur identifié à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Projet : Aménagement d'un espace de stationnement au profit des différents usagers du centre-bourg de Vénissac  
Site : Propriétés cadastrées section ZI n°21-127p et section B n°130u2-115p - rue des vergers

Projet : Dans la poursuite de l'opération de revitalisation de son centre-bourg, la commune souhaiterait développer un parc de stationnement qui répondrait aux attentes des commerçants et services/équipements publics du centre-bourg et également à celles des habitants.

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.

La acquisition ne se fera que dans la mesure où le précepteur 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 les périmètres définis par la carte ci-joint.

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

Projet : Opération de densification de l'urbanisation en cœur de bourg.  
- Site : Propriétés cadastrées section B n°280, 581, 445 - rue des vezerries

Projet : Ces propriétés disposent d'une localisation intéressante en cœur de ville à proximité immédiate de la mairie et de l'école publique. La commune envisage de développer sur ce périmètre la construction d'un nouveau local pour l'école maternelle et d'un parking. La construction de logements locatifs et abordables sur le restant de l'unité foncière pourra être étudiée.

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 pourra être engagée le cas échéant.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL A L'EGRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 000 euros (UN MILLION D'EUROS).

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première désignation 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'EPFI 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, 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 le périmètre ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage a-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'EPP 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.

**4.3 - 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'EPP (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précédera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, 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'EPP. 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'EPP 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'EPP.

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

L'EPP 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 en partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPP, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPP en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant des coûts comptabilisés 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. Certains études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPP en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPP.

**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, P.L.I. SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...). J'afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

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

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPP 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'EPP 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 croisées, Casur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

**ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un passage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

**CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE**

**ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à 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 dérogeatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

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

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques 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 éconolocataires 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-Domains. 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, le 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'EPPF 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'EPPF proposera la mise à disposition à la collectivité sans 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 indication contraire.

### 10.1 - Biens non mis à disposition

Lorsque le bien n'est pas mis à disposition, l'EPPF assume :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux de propriétaire au titre de l'article 606 du code civil
- Sécurité et gestion des occupations illicites
- Le cas échéant, gestion et libération des occupations en cours au moment de l'acquisition

L'EPPF n'assurera les dépenses courantes que dans la mesure de la sécurité du bien, ou lorsque le bien est occupé de ses obligations réglementaires. Il n'aura pas à réaliser de travaux pour garder le bien en bon état ou dans un état similaire à celui à la date de son acquisition. Les biens bâtis pourront être murés ou tout autre mesure nécessaire.

L'EPPF pourra réaliser tous diagnostics sur le bien, y compris destructifs, en vue de sa démolition.

L'EPPF pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaires, selon la réglementation - dans ce cas, il en informera la collectivité et s'assurera de la libération des lieux à la date prévue de cession. En tout état de cause, les baux et conventions conclues n'emporteront pas de droits pour le preneur au-delà de leur durée, que ce soit des conventions de mise à disposition avec la SAFER ou de conventions d'occupation précaires de moins de 3 ans.

L'EPPF informe la collectivité en cas d'intrusion ou de dégâts majeurs sur le bien.

### 10.2 - Biens mis à disposition

La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précisée et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion. Elle peut faire l'objet à la demande de l'une ou de l'autre partie d'un procès-verbal de remise en gestion - de la même façon la fin de la mise à disposition, qui peut être préalable à la cession, peut faire l'objet d'un procès-verbal.

L'EPPF assume l'ensemble des responsabilités du propriétaire, à savoir notamment :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil

La collectivité assume les obligations de l'occupant, à savoir :

- Assurance en tant que locataire, en responsabilité civile et si elle le souhaite en dommages aux biens
- Gestion courante, notamment entretien, sécurisation, gestion des canaux de fluides

- Gestion des éventuelles intrusions, à cet égard une visite trimestrielle à minima des biens est préférable
- Mise en location et gestion des occupations nouvelles : à ce titre, la collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais fera son affaire de la libération à la fin du portage, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés, ils seront cédés occupés par l'EPPF.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour conforter le bien, assurer le clos-couvert ou plus généralement ressortir des travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil, l'EPPF pourra réaliser ces travaux avant la mise à disposition à la collectivité.

La collectivité informe l'EPPF en cas de dégradation ou d'intrusion sur le bien.

### 10.3 - Déconstruction, dépollution, études préliminaires au site et travaux divers effectués par l'EPPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, tous travaux, 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 décontamination, de remise en état des sols et pré-paysage, de mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées, en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier l'EPPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie 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'EPPF.

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

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

### ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qui elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPPF, 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'EPPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPPF assurera 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'EPPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

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

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxes correspondant à la exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la majoration foncière imputée lors du calcul du prix de revende 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 des engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la majoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

**ARTICLE 12 - LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

**12.1 - Conditions juridiques de la revente**

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

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

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

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

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

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

**12.2 - Détermination du prix de cession**

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

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

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 revende 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.
- 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, chaque sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition 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 du revêtement 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 dépenses ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

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

## 12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches 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 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 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 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 en six 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 impositions foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité inégalement lors de la cession ne peut 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 abus défini pour chaque dépense supportée

- 1% pour un 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 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 inamovible 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 revenus tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 → BIC : TRPUEP1 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 contractuel 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.

In 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. - CONFIDENTIEL

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 Vèrines représentée par son Maire,

Liane LAFOLGÈRE

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

Philippe GRALL

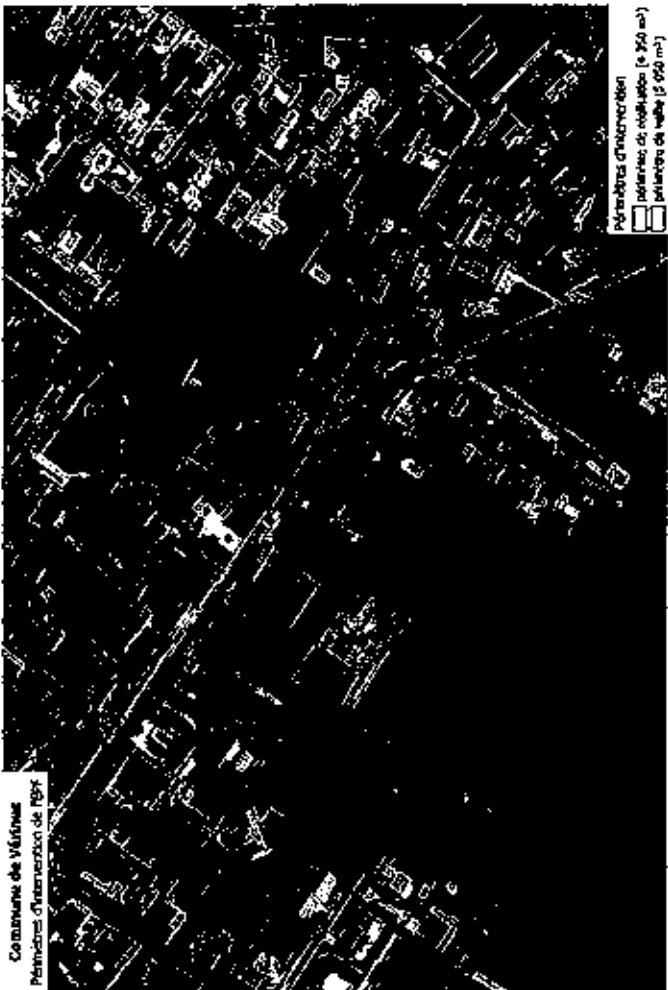
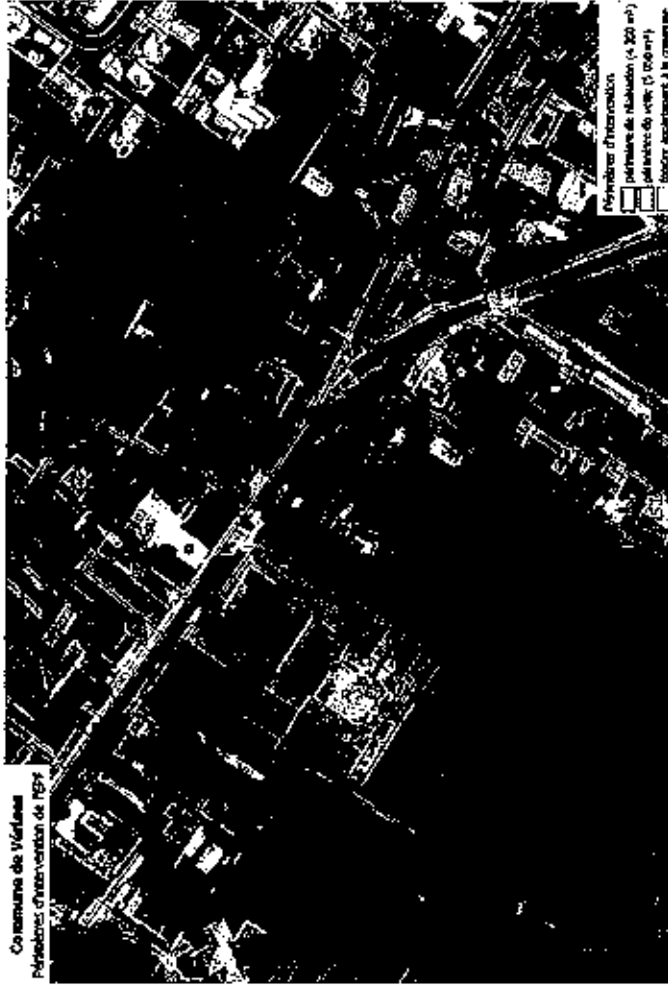
La Communauté d'agglomération de La Rochelle représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

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

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





**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-~~32~~ **37**

**Approbation du pacte de soutien au bâtiment**

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

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

Vu la délibération n°2015-04 du 17 mars 2015,

Sur proposition du directeur général,

- CONFIRME son entière mobilisation dans le cadre du pacte
- PREND ACTE de la dernière version signée

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

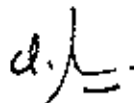
Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

08 OCT. 2015

La Préfète,



Christiane SARRET



## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'administration

Séance du 6 octobre 2015

#### Approbation du pacte de soutien au bâtiment

Ce pacte avait été présenté au Conseil d'administration du 17 mars 2015. Il a depuis fait l'objet de quelques ajouts sur les divers dispositifs. Il est donc proposé de l'approuver à nouveau dans sa version finale.

Le paragraphe relatif à l'EPF n'a pas été modifié depuis le CA du 17 mars 2015 et la signature a eu lieu en présence de la ministre.

Il s'agit donc d'un point d'information au conseil.

En application des orientations données par le ministère du logement, les services de l'Etat mobilisent de façon très active les partenaires pour définir des actions concrètes et opérationnelles pour la relance de l'activité de construction.

Le pacte de soutien au bâtiment, préparé par l'Etat, associe un grand nombre de partenaires privés et publics et embrasse un très large champ d'action. Il a une vocation à la fois de recherche de solutions innovantes, de mise en exergue des dispositifs récents à la disposition des acteurs et de mise en place d'une gouvernance partenariale partagée dans une logique de consensus.

Le pacte intéresse tous les types de construction, dont les bâtiments publics et les équipements. Pour ce qui est du logement, cœur de l'action de l'EPF, le pacte présente tous les moyens d'action engagés, dont l'EPF fait partie.

Le pacte décline ainsi les actions suivantes :

- Favoriser la mobilisation des financements, notamment dans la rénovation et la construction
- Développer une offre bancaire adéquate, en direction des collectivités, des particuliers acquéreurs et en mobilisation des financements des entreprises
- Accélérer les projets de construction publics
- Favoriser la mobilisation du foncier, à travers le foncier public, l'EPF et l'AMI centres-bourgs
- Limiter les risques et délais liés aux recours
- Simplifier, veiller à la loyauté des marchés, diffuser la connaissance
- Soutien aux entreprises dans leur ensemble

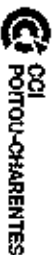
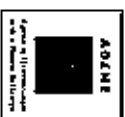
Le pacte doit permettre que l'EPF s'associe pleinement à cette initiative qui devrait avoir des effets sur le relèvement du climat de confiance du secteur. L'EPF continue dans tous les cas à travailler activement à la sortie des fonciers engagés, à la recherche d'opportunités foncières et à l'accompagnement fort des collectivités qui souhaitent développer l'offre de logements.

# PACTE DE SOUTIEN AU BATIMENT DURABLE EN POITOU-CHARENTES

16 JUILLET 2015



**CHARENTE**  
LE DÉPARTEMENT



Entre :

- l'État, représenté par Madame Christiane Barre, Préfète de la région Poitou-Charentes, Préfète de la Vienne ;
- la Région Poitou-Charentes, représentée par Monsieur Yves Debien, 1<sup>er</sup> Vice-Président, mandaté par délibération 2015CR001 du 20 février 2015 du Conseil Régional Poitou-Charentes ;
- les Préfets de département (Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne)
- les conseils départementaux (Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne)
- FFB (Fédération Française du Bâtiment)
- UCI (Union des constructeurs immobiliers)
- UMF (Union des maisons françaises)
- FPI (Fédération des promoteurs immobiliers)
- CAPBB (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment)
- SCOPBTP (Fédération des SCOP du BTP)
- Conseil régional de l'Ordre des architectes
- Conseil régional des Notaires
- UNTec Poitou-Charentes (Union Nationale des Économistes de la construction)
- L'AROSH-PC (Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat en Poitou-Charentes)
- Chambre régionale de commerce et d'industrie Poitou-Charentes
- Chambre régionale de métiers et de l'artisanat Poitou – Charentes
- ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)
- CIRC (Caisse des dépôts et consignations)
- Établissement public foncier (EPF) Poitou-Charentes
- Comité des banques Poitou-Charentes
- Les associations départementales des maires de France

## Le contexte national

Selon les derniers chiffres disponibles, le total de logements autorisés est en recul de 12% et celui des logements mis en chantier en recul de 10,3% (Source CII; réseau des CPERC).

Le secteur du bâtiment traverse une crise profonde, tant sur l'activité de la construction que sur celle de la rénovation. Les derniers chiffres indiquent que 297 532 logements ont été mis en chantier en 2014 (niveau historiquement bas jamais atteint depuis 1997) soit un recul de 10,3% par rapport à 2013. La forte dégradation des mises en chantier individuels (-19% en 2014) contribue de façon significative à cette baisse tandis que le secteur des logements collectifs a opposé une meilleure résistance (-6%).

La commercialisation des logements neufs affaiblie une activité très dégradée avec un niveau de réservation, au troisième trimestre 2014, atteignant 17 163 logements collectifs, loin de la moyenne enregistrée entre 2005 et 2007 (27 000 unités). Le montant des crédits nouveaux à l'habitat (30,1 milliards d'euros sur les trois derniers mois de décembre) est en nette baisse de 17,8% par rapport à la même période de l'an précédent.

La baisse d'activité dans le secteur non résidentiel recule continue à s'accroître. Les mises en chantier de locaux à usage autre qu'habitation, ont d'ailleurs crevé leur plancher historique. Elles s'établissent à 25,3 millions de m<sup>2</sup> en 2014, soit en recul de 8,8 % sur un an.

S'agissant du marché de l'entretien et rénovation des logements, les entrepreneurs se montrent pessimistes avec un niveau d'activité actuel et des perspectives inférieures à la normale.

## Le contexte régional

Avec un peu plus d'un million de logements, le Poitou-Charentes représente 3% du parc résidentiel national. Elle se positionne en 1ère région de France en proportion de résidences principales individuelles (80,8%, jusqu'à 88% en Deux-Sèvres). Le parc de logements est assez ancien (39% construits avant 1948, jusqu'à 46% en Charente). Il se renouvelle de 1% annuellement.

Avec 50 €/m<sup>2</sup>, le prix moyen du terrain à bâtir se situe parmi les moins chers de France métropolitaine (5e position). Le coût moyen régional de la construction est de 1 223 €/m<sup>2</sup> (France → 1 244 €/m<sup>2</sup>), il a augmenté de 5,6% de 2012 à 2013 (France +4,5%).

Sur les 3 dernières années, la région a subi un recul des mises en chantiers de 22%, toutefois elle est la 4ème région la moins impactée (-29,7% en France).

Sur un an, dans la région, 9478 autorisations de construction de logements ont été délivrées entre octobre 2013 et septembre 2014. Le nombre d'autorisations chute par rapport à la même période un an auparavant (-18,7%). Sur un an, la baisse dans la région est plus forte que celle observée au niveau national. Durant le 3e trimestre 2014, les autorisations de construire des logements (y compris les logements en résidences) ce sont légèrement accrues en Poitou-Charentes (+2,8% en glissement trimestriel) notamment grâce à des programmes de logements collectifs supplémentaires. Sur l'ensemble de la France métropolitaine, l'arrêt de la dégradation au 2e trimestre, suivie d'une timide reprise (+1,8 %) au 3e sont aussi observées.

Concernant les locaux d'activité, Poitou-Charentes avec un repli de 16% des mises en chantiers sur les 3 dernières années se situe en deçà de la moyenne nationale (-22%) à Poitou-Charentes (+1%), avec trois autres régions connaissant un résultat positif en 2014. Toutefois, la baisse des surfaces de plancher autorisées préfigure une chute des mises en chantiers.

L'activité du secteur du bâtiment se décline de la façon suivante : 35% à destination des logements neufs, 18% pour la construction du parc non résidentiel et 47% pour l'entretien et la rénovation. Le volume de production annuel des entreprises du bâtiment représente environ 3 Milliards d'euros.

A la fin du 3ème trimestre 2014, les trésoreries des entreprises sont exsangues pour la quasi-totalité d'entre elles et leur rentabilité est au plus bas. Sur 6 mois de décembre 2013 à juin 2014, en résultat net, 150 entreprises du Bâtiment représentant 513 salariés ont disparu en Poitou-Charentes. Depuis le début de la crise, entre 2008 et 2014, la construction d'activité du secteur du bâtiment a induit une perte de 7 626 emplois salariés et intérimaires, dont 6 000 ouvriers. Néanmoins Poitou-Charentes est, sur l'année 2014, une des rares régions à voir son emploi d'intérimaires en augmentation (+ 7% sur trois trimestres).

Dans l'artisanat du bâtiment, l'activité, en retrait de -2% au 3<sup>e</sup> trimestre 2014, est liée vers le bas par la contraction du neuf qui affiche -4% en volume par rapport au même trimestre de l'année précédente, déjà en recul de -6%.

L'activité entretien rénovation enregistrée pour sa part une moindre baisse de -0,5%, après une croissance nulle au trimestre précédent. Fait nouveau, même le volume des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements est en recul de -0,9%, après plus de quatre ans de progression ininterrompue.

À noter que les entreprises de moins de 10 salariés sont les plus impactées par la baisse d'activité (-2%, contre -1,5% pour les entreprises de 10 à 20 salariés). Ces mauvais résultats préfigurent une année 2015 dans le rouge : les prévisions annoncent un volume d'activité global en recul entre -1,5 à -2%, avec -3% à -4% pour le neuf et entre -0,5 et 0% pour l'entretien-rénovation.

Le marché de la rénovation constitue un réel enjeu local pour l'activité du bâtiment. Les politiques en liaison avec la transition énergétique, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et l'adaptation des logements au vieillissement de la population semblent des enjeux essentiels à relever.

## La volonté et la stratégie régionale

Face à la situation préoccupante du secteur du bâtiment, il a été décidé de mettre en place un pacte de soutien au bâtiment en Poitou-Charentes. Cette démarche partenariale engagée par l'État, la Région Poitou-Charentes, les collectivités locales, les professionnels et les acteurs locaux dans le domaine du bâtiment se fixe l'objectif de fédérer toutes les synergies locales pour relancer l'activité économique du secteur du bâtiment dans la région.

## Article 1 : Objectifs du Pacte de soutien au Bâtiment

Ce pacte développe les actions stratégiques que les différents signataires conduiront conjointement en Poitou-Charentes pour soutenir l'activité du secteur du Bâtiment en Poitou-Charentes

## Article 2 : Faciliter la mobilisation des financements publics

### 1/ Le contrat de plan État - Région 2015- 2020

L'Etat, la Région Poitou-Charentes et tous les partenaires du CPER 2015-2020 ont construit une stratégie de développement partagée qui s'appuie sur le financement pluriannuel d'opérations visant à développer et aménager le territoire régional. Ce contrat de plan, en agissant comme catalyseur de l'investissement public et privé, doit induire un effet de levier pour l'investissement local qui contribue relancer l'activité économique de la région Poitou-Charentes, et notamment celle du secteur du Bâtiment.

La mise en chantier des projets permettra de soutenir dans la durée les entreprises du bâtiment et le maintien de l'emploi.

Ce sont ainsi près de 300 M€ dans le cadre du CPER qui sont mobilisés pour la réalisation de projets ayant un lien direct avec le secteur du bâtiment :

- construction et réhabilitation de bâtiments universitaires ;
- déploiement d'un niveau élevé de rénovation de l'habitat privé ;
- accompagnement aux études de projets de rénovation ;
- réalisation de grands équipements structurants des collectivités locales (pôles gaur, équipements culturels,...) ;
- soutien à des projets innovants (bâiments résidentiels et tertiaires) ;
- soutien aux projets d'intérêt national et régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- Soutien à la montée en compétences des professionnels (Praxibat, centre de ressources BEEP,...).

Concernant le Département de la Charente-Maritime par exemple, le solde des opérations liées au CPER 2007-2013 est prévu à hauteur de 900 K€ en 2015 pour les terrains de grands jeux, le volet recherche et la maison de la réussite et de l'insertion professionnelle.

## Z/ La rénovation des bâtiments publics

L'État se mobilise pour :

- rénover les bâtiments dont il est le propriétaire ou locataire avec un budget régional interministériel d'un montant de près de 9 M€ en 2015. Une consultation régionale permettant de bénéficier des certificats d'économie d'énergie (CEE) issus des travaux sur les bâtiments de l'État a été lancée en 2015, permettant ainsi d'augmenter le volume de travaux,
- rendre accessibles les ERP (établissements recevant du public tels que les administrations, les commerces,...) aux personnes à mobilité réduite (agendas d'accessibilité programmée).

La Région Poitou-Charentes poursuit son action de rénovation et de construction du patrimoine immobilier des lycées et des centres de formations d'apprentis (CFA) en recherchant l'excellence environnementale à travers des interventions immobilières visant, dès que cela est techniquement possible, le label Bâtiment à Énergie Positive (BEPOS) devant ainsi les réglementations thermiques des prochaines années.

En 2015, elle mobilise son Plan pluriannuel de travaux dans les lycées en investissant 71 M€, en rattachant les 49 millions d'euros déjà affectés pour les travaux à réaliser dans les CFA pour la construction ou la réhabilitation de quatre centres de formations d'apprentis.

Le Département de la Charente-Maritime par exemple met en place un certain nombre de fonds d'aide et de soutien concernant directement ou indirectement les réhabilitations, rénovations et constructions bâlimentaires. Au total, le Département de la Charente-Maritime engage chaque année près de 1,8 M€ pour l'ensemble de son soutien à ces domaines et, chaque année, plus de 45 M€ directement ou indirectement, au titre des réhabilitations, rénovations et constructions bâlimentaires.

La Commission européenne a validé en décembre 2014 le programme opérationnel FEDER-FSE Poitou-Charentes 2014-2020 élaboré par la Région, autorisé de gestion, avec un fort engagement dans la transition vers une économie à faibles émissions de carbone (70M€), notamment par l'efficacité énergétique des bâtiments publics (15M€).

## 3/ La rénovation des logements privés

La rénovation des logements privés constitue un enjeu majeur en Poitou-Charentes : c'est un effet de levier important pour la relance de l'activité du secteur du Bâtiment.

Les politiques publiques locales sont en conséquence ambitieuses et volontaristes dans ce domaine.

- dans le cadre d'une mobilisation continue, l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH) mobilise 17 M€ pour son exercice 2015 ;
- l'État s'engage pour l'année 2015 à mobiliser le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) à hauteur de 5,45 M€ dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».
- L'État prévient et lutte contre les copropriétés dégradées en anticipant les travaux à réaliser pour maintenir l'immeuble en bon état.
- l'ADEME favorise, au travers d'appels à manifestations d'intérêt, la massification des opérations de rénovation énergétique.
- La Région Poitou-Charentes active des dispositifs ciblés d'encouragement des ménages, tels le Plan 10 000 loitures.
- Les collectivités territoriales apportent leur contribution dans le cadre d'opération contractuelles (PIQ, OPAH,...).

Pour changer d'échelle et amplifier radicalement la rénovation thermique des logements des particuliers, est créée une Agence Régionale pour les Travaux d'Économie d'Énergie (ARTEE), Société Anonyme d'Économie Mixte Locale dotée d'un capital initial de 1,4 M€. Avec pour objet, en partenariat avec les entreprises RGE, de sensibiliser les propriétaires privés à la nécessité de rénover leurs habitations et de disposer d'un audit énergétique, de les accompagner, dans la conception et la réalisation de travaux d'économie d'énergie avec des objectifs de qualité, d'efficacité énergétique, d'optimisation de la composante thermique des bâtiments concernés. Positionné comme tiers de confiance vis-à-vis du public et des professionnels qui concourent à la réalisation des opérations de rénovation énergétique, ARTEE propose :

- Une coordination de projet, avec une fonction principale d'assistance au particulier maître d'ouvrage, pouvant concerner la phase au-delà de l'achèvement des travaux (suivi des consommations) et incluant notamment :
  - L'aide à la définition des besoins du propriétaire privé, des objectifs de performance énergétique à atteindre, des types de travaux à réaliser permettant d'ancrer les niveaux de performance énergétique recherchés et de leur passage cohérent, la mise en relation avec des artisans et des entreprises RGE disposant des qualifications en matière d'efficacité énergétique ;
  - Le montage du plan de financement de l'opération, l'information sur les différentes aides existantes, les propositions de financements bancaires appropriés au montant et à la nature des travaux à réaliser ainsi qu'à la capacité d'endettement du ménage.

- Une offre globale dite de « Tiers financement » tel que définie par le Code de la Construction et de l'habitation (article L 331-1) : « intégrant une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, un contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps »

Poursuivant l'objectif de déployer l'activité d'accompagnement au plus près des particuliers, avec les compétences des acteurs et des professionnels présents dans les territoires, ART'ÉD mettra en place les collaborations nécessaires pour assurer continuité et synergie entre les fonctions regroupées au plan régional et celles développées localement. Les plates-formes locales en cours de montage avec le soutien de l'ADDEME et de la Région Poitou-Charentes préfigurent l'ancrage dans les territoires de l'Agence Régionale pour les Travaux d'Économie d'Énergie qui a l'ambition de déployer à terme des missions d'intérêt général en matière d'efficacité énergétique sur l'ensemble du territoire régional.

ART'ÉD contribuera à la structuration d'une offre globale de la part des entreprises, notamment en suscitant l'organisation de groupements de professionnels. Avec les représentants des filières du bâtiment, elle s'attache à faire émerger les actions visant une montée en compétence généralisée et elle suscite des échanges sur les pratiques permettant d'atteindre les résultats escomptés et sur les moyens d'intensifier le marché de la rénovation énergétique.

#### 4/ La rénovation énergétique performante des logements sociaux

En Poitou-Charentes, les 79 000 logements des bailleurs sociaux jouent un rôle essentiel puisqu'ils hébergent des ménages parmi les plus modestes qui sont donc les plus menacés de précarité énergétique. Plus de 60 000 de ces logements consomment plus de 150 kWh/m<sup>2</sup> an, dont plus de 22 000 consomment plus de 230 kWh/m<sup>2</sup> an. Mais la rénovation thermique s'inscrit dans une requalification globale pour mieux répondre aux besoins des ménages, régler des problèmes de confort, de santé (qualité de l'air intérieur, désamiantage), de sécurité et d'adaptation à l'âge, aux handicaps.

Une enveloppe de 14 M€ sera allouée par l'ANRU pour l'ensemble des quartiers NPNRU d'intérêt régional de Poitou-Charentes. La rénovation des quartiers ANRU d'intérêt régional, retenus à l'issue des négociations locales et portés à la connaissance du Conseil d'Administration de l'ANRU, fera l'objet d'une convention spécifique Etat-Région-ANRU conclue en déclinaison de ce volet. Il s'agit des quartiers suivants :

- Bel-Air, Grand-Ton (16) ;
- L'éclair des Moines (16) ;
- Villeneuve-les-Salines (17) ;
- Le Pontreau, Colline Sainte-André (79) ;
- Le Lac, Les Renaudières, Ozon à Châtelleraut (86) ;

auxquels peuvent s'ajouter les quartiers de « L'ysace la Robinière » (85), « Clou Bouchet » (Niort), « Trois cités » et « Beauville » (Poitiers) en fonction des marges disponibles.

La caisse des dépôts et des consignations (CDC) :

- finances, grâce à « l'éco-prêt » la rénovation énergétique de logements sociaux, en priorité aux plus consommateurs en énergie (« logements énergivores ») d'ici à 2020.
- a lancé en 2015 un prêt « amiable » permettant le financement des travaux de désamiantages aux mêmes conditions que l'éco-prêt.

L'ambition de la Région Poitou-Charentes est que les réhabilitations intègrent la performance énergétique au meilleur niveau, et chaque fois que possible une performance niveau « BBC Rénovation », qui fixe le cap pour atteindre le « Facteur 4 ».

À l'horizon 2020, 12 000 logements pourraient en bénéficier. Avec plus de 10 MWh (et 2 tonnes équivalent CO2) économisés par logement réhabilité en Poitou-Charentes chaque année, l'efficacité écologique et sociale de ces réhabilitations est forte. Sur le plan économique, cette politique soutient la filière du bâtiment en pesant entre 35 et 40 000 € de travaux par logement réhabilité.

Le dispositif régional pour la période 2015-2017, adopté par le Conseil Régional le 12 décembre 2014, engage dès à présent près de 14 M€, dont 7 M€ de fonds européens et autant sur fonds régionaux pour une aide à la modulation des loyers encourageant la réalisation de réhabilitations ambitieuses.



## 5/ La construction des logements sociaux et à loyers plafonnés

L'État fait de la production de logements sociaux une priorité de sa politique du logement. Il y consacre en France 400 M€ dédiés à la pierre en 2015. Cette priorité est relayée en Poitou-Charentes par une programmation ambitieuse de construction de logements sociaux : l'État en région propose en 2015 d'une enveloppe de 2032 agréments de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI et PLS) et d'une dotation de 2,4 M€ d'autorisation d'engagement réservée au financement des PLAI, soit 513 agréments.

L'État grâce à des dispositifs fiscaux tels que le dispositif du « Pinel » incite en outre les particuliers à l'investissement locatif dans l'immobilier neuf avec des plafonds de loyer.

La caisse des dépôts et des consignations (CDC) a apporté, pour le territoire de Poitou-Charentes, une prime exceptionnelle de 1,5 million d'euros destinée aux agréments PLUS et PLAI. Pour mémoire la CDC a financé la construction de 2537 logements et la réhabilitation de 2485 logements.

Au titre de sa politique d'habitat durable, la Région Poitou-Charentes a décidé de poursuivre son soutien à la construction des logements « éconergies » et de soutenir les logements « BERCOS-éconergie », soit 500 nouveaux logements « à énergie passive et à énergie positive » auprès des maîtres d'ouvrage sociaux et auprès de particuliers accordant à la propriété, sous condition de ressources ; à cet effet 2 M€ ont été inscrits au budget 2015.

Les appels à projets « PLAI adaptés » permettent de mobiliser des enveloppes complémentaires aux enveloppes pour le financement du logement social. Lors des deux premiers appels à projets 13 opérations poitou-charentaises ont été retenues afin de permettre le financement complémentaire de 27 logements pour une autorisation d'engagement totale de 194 000 euros. L'État maintient son effort pour la construction de logements très sociaux à bas niveau de quittance et a lancé le 26 mars 2015 un troisième appel à projets.

Les collectivités territoriales s'engagent aux côtés des bailleurs sociaux pour faciliter l'émergence de projets de construction. Leur soutien s'articule notamment autour de l'accès facilité au foncier, les aides à la pierre et la garantie des emprunts sollicités par les bailleurs sociaux. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, à titre d'illustration le Département de la Charente-Maritime facilite le plan de financement des projets de logements sociaux en garantissant les emprunts à hauteur de 100% du nominal pour 96M€.

## 6/ La conservation et restauration des monuments historiques

La stratégie de l'État en région déclinée par la direction régionale aux affaires culturelles (DRAC) se décline notamment autour des interventions en faveur de la conservation et restauration des monuments historiques par le biais de crédits affectés au ministère de la Culture et de la Communication en région. La direction régionale des affaires culturelles participera au soutien de l'activité de la filière par la restauration des monuments historiques en engageant 7 865 000€ de crédits en 2015, dont 5 430 000€ de subventions aux opérations de travaux des propriétaires publics ou privés.

L'effet levier de cette participation permet d'envisager un volume de travaux de près de 30 M€, sous financements cofinancés sur le territoire régional. Cela concerne le patrimoine de l'État (900 000 € à la cathédrale de Poitiers, 750 000 € sur celle d'Angoulême, par exemple), mais aussi l'entretien et la conservation du patrimoine privé inscrit et classé.

### 7/ Les appels à projets du Programme Investissements d'Avenir (PIA)

L'État, à travers son opérateur CDC et dans le cadre du programme d'investissement d'avenir a obtenu en 2013 et 2014 quatre projets d'amélioration et de réhabilitation des logements des centres de formation d'apprentis pour environ 10 M€ de travaux. Sur ces 10 M€ de travaux, environ deux tiers sont programmés sur l'année 2015.

Par ailleurs au titre des démonstrateurs le projet TIEPE à Lagord (17) a bénéficié de 5,75 M€ du PIA 1 en 2013. Ce projet, désormais opérationnel, a permis de développer cette plate-forme au service des métiers du Bâtiment.

Les investissements PIA contribuent également à la politique de rénovation énergétique des bâtiments à travers les crédits de l'ANAH et du « programme Habitat mieux ».

**Article 3 : Développer un offre bancaire privée et publique sécurisante pour les porteurs de projets**

**1/ Le soutien aux collectivités publiques et aux entreprises (CDC, BPI, BEI)**

- depuis août 2014 la CDC met à disposition des collectivités territoriales un prêt « croissance verte » pour la rénovation énergétique des bâtiments publics (taux du livret A majoré de 0,75 %, et d'une durée de 20 à 40 ans) ;
- Bpifrance propose des prêts aux entreprises pour construire ou rénover leurs bâtiments ;
- la banque européenne d'investissement (BEI) s'appuie sur le réseau bancaire privé pour distribuer l'enveloppe du programme BEI H2E II. Ce programme « Haute Qualité Energie Environnement » vise, dans l'accompagnement des objectifs de l'État français à réduire les émissions de gaz à effet de serre notamment dans le secteur des bâtiments publics, à financer la construction et la réhabilitation des bâtiments d'intérêt public (collèges, crèches, extensions de bâtiments administratifs, centres sportifs et de loisir, locaux associatifs...) respectant des normes énergétiques et environnementales supérieures aux standards en vigueur.

**2/ Développer une approche bancaire partenariale avec les collectivités pour faciliter l'accès à la propriété des ménages primo-accédants**

Dans ce cadre les collectivités territoriales et EPCI volontaires pourront s'engager aux côtés des organismes bancaires régionaux pour proposer des prêts bancaires attractifs (taux réduits, garanties complémentaires, ...) qui amélioreront la solvabilité des candidats à l'accès à la propriété, ce qui incitera à la construction de logements neufs de qualité et aidera à l'amélioration des performances thermiques des logements existants. L'État pourra apporter son expertise à ces montages et les organismes bancaires contribueront à les promouvoir.

**3/ Le soutien aux porteurs de projets privés**

- Les organismes bancaires s'engagent à pratiquer une démarche d'apport réelle vis à vis des particuliers porteurs d'un projet immobilier en lien avec leur capacité de financement (objectif d'un plafond de 10 %)
- Les organismes bancaires se donnent la possibilité d'allonger la durée des prêts pour permettre le financement des projets (par exemple au-delà de 15 ans pour les particuliers et de 24 mois renouvelable pour la promotion immobilière).
- Les organismes bancaires travaillent à proposer une offre bancaire innovante favorisant le passage à l'acte et la réalisation des travaux (taux d'intérêts pour la rénovation similaires à ceux pratiqués pour l'acquisition ou construction immobilière, etc...)
- Les organismes bancaires adapteront les seuils de pré-commercialisation requis pour les opérations de promotion privée afin de permettre la réalisation des projets en zone tendue.
- L'État aménage l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) depuis le 1er janvier 2015 : la responsabilité d'assurer l'éligibilité des travaux de rénovation des logements à la réglementation de l'éco-PTZ est transférée aux entreprises qui réalisent ces travaux. L'éco-PTZ est destiné aux travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens utilisés comme résidence principale. Ce prêt s'adresse à tout propriétaire d'un logement antérieur à 1990, occupant ou bailleur, sans condition de ressources. Il est plafonné à 30 000 € maximum, sa durée de remboursement est fixée à 10 ans, et peut être portée à 15 ans pour certains travaux.
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le nouveau PTZ+ s'étend à l'acquisition de logements anciens en milieu rural s'accompagnant de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération. 405 communes sont éligibles en Poitou-Charentes.
- La Région Poitou-Charentes propose un micro-crédit régional « Energie verte » à 0%. D'une durée de 6 à 60 mois dont les intérêts sont pris en charge par la Région Poitou-Charentes. La Région a créé ce prêt avec les banques partenaires pour permettre notamment de mener des travaux de maîtrise de l'énergie réalisés par des professionnels.

#### Article 4 : Accélérer les projets de constructions des collectivités locales

##### **Pour l'état :**

L'enveloppe régionale 2015 de la dotation équipement des territoires ruraux (DETIR) est augmentée en 2015 (+18%) pour atteindre plus de 27 M€. Les opérations désignées comme prioritaires (notamment la rénovation thermique des bâtiments, le financement des travaux de mise en accessibilité des ERP, la construction de casernes de gendarmerie) contribuent ainsi au soutien de l'activité du secteur de bâtiment.

Les financements disponibles dont bénéficie le secteur du Bâtiment font l'objet d'une attention particulière de la part de leur gestionnaire afin que leur mobilisation soit accélérée :

- L'attribution de la dotation équipement des territoires ruraux (DETIR) sera en priorité accordée aux projets qui présentent un degré de maturité suffisant qui permette leur réalisation dans des délais courts.
- Le fonds de solidarité territoriale (FST) mobilise 30 millions d'euros pour accompagner les communes traversées par la LOV SEA dans leurs projets d'investissement. En Poitou-Charentes cela se traduit par une enveloppe globale de plus de 21 M€ dont environ 10 M€ destinés à des projets tels que la construction, l'extension et rénovation de bâtiments communaux, la restauration de patrimoine bâti culturel, la réalisation de restaurant sociale... 73 communes en Poitou-Charentes ont déjà déposé un dossier. Plus de 50 % de l'enveloppe est encore disponible pour d'autres projets. Les communes concernées s'engagent à déposer des dossiers dans les meilleurs délais.
- Le fonds « LISÉA carbone » a pour but de promouvoir les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les territoires traversés par la LOV SEA en finançant des projets qui participent à ces objectifs. L'amélioration énergétique du patrimoine bâti constitue un des axes promus par ce fonds à laquelle est dédiée une enveloppe de plus d'un million d'euros pour des travaux en Poitou-Charentes.
- La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) veillera à soutenir les travaux débutant dans l'année, pour favoriser la consommation la plus efficace possible des crédits de conservation et de restauration

##### **Pour la Région Poitou-Charentes :**

Le Fonds Régional d'Intervention Locale (FRIL) a été créé en 2005 pour soutenir les petites communes de moins de 10 000 habitants (ainsi que leurs groupements ou associations) lorsqu'elles sont confrontées à un besoin d'investissement qui s'inscrit dans les actions liées au patrimoine de caractère et ses abords, ainsi qu'aux services de première nécessité. En 2014, près de 63 M€ d'investissements ont été ainsi soutenus pour plus de 400 interventions avec près de 9,5 M€ de subventions régionales, essentiellement des travaux. La Région maintiendra ses niveaux d'intervention en 2015, dans la continuité du nouveau programme triennal 2014-2016.

##### **Les Contrats Régionaux de Développement Durables (CRDD)**

En 2014, la Région a mis en place avec les Pays et les Agglomérations une nouvelle génération de contrats régionaux de développement durables (CRDD) pour la période 2014-2016. Le maintien de l'effort régional à haut niveau vise en particulier à :

- déclencher des synergies d'investissement efficaces, créatrices d'emploi, avec les autres collectivités territoriales, l'État et l'Union européenne,
- accélérer et accompagner les mutations en encourageant le retour à la croissance, en consolidant et en amplifiant les premiers signes de reprise.

Les CRDD 2014-2016 représentent globalement un effort de près de 85 M€, dont 12 millions de fonds européens (Investissement Territoriaux Intégrés - ITI). Ces aides régionales à l'investissement sont fléchées pour environ 60 % sur le secteur du bâtiment. Elles visent en particulier la rénovation ou la construction de logements, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine notamment, d'équipements publics (cèches et oxines, de loisirs, équipements sportifs et culturels), des projets à caractère économique (hébergement touristiques, lieux de vente pour les circuits courts et marchés couverts, aménagements de petits commerces), la rénovation du patrimoine.

Entre 2014 et 2016, en projection de la situation constatée les années précédentes, 25 à 30 M€ devraient être consacrés à des projets faisant appel aux métiers du bâtiment. Afin de renforcer son soutien à l'économie du territoire au travers de sa politique contractuelle, la Région a pris deux dispositions :

- la continuité des aides allouées sur le précédent CRDD pour les projets non terminés ou non engagés et dont l'échéance était fixée au plus tard à fin 2014. Celles-ci pourront être reprises dans le cadre des nouveaux contrats et conforter les financements des opérations concernées,
- un fléchage des financements régionaux sur des projets prêts à démarrer et dont la réalisation devra être effective avant fin 2017.

Une centaine de projets ont été identifiés dans les territoires (dans le cadre des CRDD, de la politique sportive) pour un montant de travaux estimé de l'ordre de 170 M€. La contribution régionale à leur réalisation est estimée à plus de 28 M€. En outre, la Région peut accorder des garanties d'emprunt aux communes jusqu'à concurrence de 100% de l'emprunt contracté, pour faciliter le plan de financement.

## **Création d'une plateforme régionale pour le Habitat**

Ille a pour objet de recenser l'ensemble des projets des collectivités régionales afin de faciliter la coordination de leurs financements et d'accroître la visibilité dans le lancement des appels d'offres pour la filière bâtiment régionale et rendre plus accessible ces marchés aux entreprises régionales. Dans ce cadre, la Région souhaite mettre en place une plate-forme qu'elle coordonnera et qui sera alimentée par les projets d'investissement des collectivités locales (communes, communautés de communes, départements, Région, offices publics, etc.)

En outre le système d'information pourrait recenser les mises en chantier par les entreprises et les maîtres d'ouvrage (logique de « compteur » des chantiers ouverts et de leurs impacts).

## **Article 5 : Favoriser la mobilisation du foncier pour la construction**

### **1/ La mobilisation du foncier public**

Pour relancer la construction, des terrains publics et privés doivent pouvoir être libérés , en particulier dans les zones où l'offre de logements est insuffisante. L'Etat en région Poitou-Charentes se mobilise pour identifier des biens domaniaux et faciliter l'émergence de projets de construction de logements. Un arrêté de la préfecture de région a identifié 8 biens pour lesquels le prix la cession pourra être inférieur à leur valeur vénale des lors qu'ils ont vocation à accueillir des opérations de construction de logements, notamment sociaux (loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013). Un travail complémentaire des services de l'Etat a permis de désigner 5 terrains jugés prioritaires sur lesquels l'Etat en région concentre ses efforts afin de faire émerger rapidement les projets de constructions et obtenir une cession d'ici fin 2015.

### **2/ L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes : acquisition, portage foncier et minoration foncière**

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes accompagne les collectivités dans la définition et le portage de leurs projets, pour des opérations de logements sociaux ou pour l'implantation concomitante de commerces. L'EPF a la faculté d'acquérir des terrains, pour le compte des collectivités, pour constituer des emprises suffisantes et cohérentes permettant la réalisation d'opérations immobilières. Il procède, dès que cela est possible, à une cession directe à un opérateur (promoteur, bailleur social).

Dans le cadre de la politique de relance du logement engagée par le Gouvernement, l'action de l'EPF contribue au développement de l'offre de logements, notamment de logements sociaux et logements abordables sur le territoire. Ainsi, 54,5% des conventions passées par l'EPF avec les collectivités territoriales de la région sont consacrées à l'habitat. Actuellement, dans le cadre de ses conventions et de ses interventions foncières, l'EPF doit contribuer à l'émergence d'environ 8000 logements.

Depuis sa création en 2008, l'EPF a signé 160 conventions avec les collectivités représentant un engagement potentiel de plus de 240M€ pour plus de 80M€ d'intervention foncière effective (acquisitions et travaux de démolition). Il assure un portage foncier de moyen terme et a reversé pour plus de 10M€ de biens en 2014 destinés à faire l'objet de travaux de réalisation des projets des collectivités en 2015 et 2016. L'EPF travaille ainsi sur environ 240 ha de fonciers en densification ou en renouvellement urbain dans le cadre de ses partenariats avec des collectivités locales.

L'IFPF intervient sur des foncières complexes (foncier mortelé, dégradé ou pollué) pour remettre sur le marché des emprises propres à la réalisation de projets, donc de travaux, par des opérateurs privés ou publics. Son intervention contribue également à l'émergence de projets difficiles dans les centres-bourgs ruraux, comme dans les zones urbaines, en densification grâce à un dispositif de minoration foncière à la revente. Dans cette perspective, celui-ci s'est doté, dans son plan pluriannuel d'intervention 2014-2018, d'un fonds de minoration foncière. Pour l'année 2015, le conseil d'administration a souhaité augmenter la somme dévolue à la minoration foncière de 1 M€ à 3,5 M€, pour des projets en centre-bourg ou en densification rendus difficiles notamment par les coûts de démolition ou dépollution.

### 3/ Le soutien aux communes et EPCI pour « densifier » le tissu urbain

L'appel à manifestation d'intérêt « Centre Bourgs » lancé par l'Etat en 2014 a permis de désigner trois lauréats en Poitou-Charentes : (Barbezieux, Saint-Maixent et Montmorillon). Ces lauréats pourront bénéficier d'une part d'un appui financier pour mettre en place des ressources en ingénierie (conventions ingénierie FNAD) d'un total de 859 K€ ) et de crédits d'investissement pour contribuer à la mise en œuvre de leur projet en matière de logements et de redynamisation du centre-ville de la commune.

Pour les projets non retenus dans le cadre de l'AMI mais qui présentent les niveaux de réflexion d'ensemble les plus aboutis (Saint-Jean-d'Angély et Thouars), un appui est prévu au titre du volet territorial du CPER. L'Etat et la Région soutiendront prioritairement les actions en faveur de la lutte contre la vacance en centre-bourg et de la sécurité énergétique, du renouvellement urbain et de la réorption de l'habitat dégradé, de la limitation totale de la consommation de nouveaux espaces en périphérie.

Les collectivités territoriales pourront bénéficier, notamment par l'appui du « nouveau conseil aux territoires » d'un accompagnement de l'Etat dans différents domaines d'intervention (urbanisme, aménagement du territoire...) » qui sera calibré en fonction des moyens que celui-ci pourra mobiliser.

Par ailleurs, l'ADEME soutient financièrement des travaux de dépollution pour la reconversion des friches urbaines polluées, dans le cadre d'un appel à projets national destiné à tous les opérateurs publics et privés (collectivités, bailleurs, aménageurs, promoteurs, ...). À ce titre, elle prévoit d'y consacrer environ 3,5 millions d'euros en 2015.

## Article 6 : maïtriser le risque II aux débris des procédures

1/ L'ensemble des partenaires du pacte de soutien s'engagent à anticiper le dialogue en amont des décisions administratives (P1-U, autorisations urbanisme, saisine du Préfet en amont des travaux en vue d'anticiper les prescriptions de fouilles archéologiques...)

2/ L'ensemble des partenaires du pacte de soutien s'engagent à tenter de limiter les recours administratifs, en analysant les raisons ayant mené aux situations de contentieux avec pour objectif final de sécuriser les futures décisions et actes administratifs.

3/ L'Etat s'engage à lutter contre les recours malveillants .

L'ordonnance 2013-638 du 18 juillet 2013 lutte contre les recours malveillants qui sont à l'origine de nombreux blocages de projets de construction de logements. Cette ordonnance :

- encadre l'intérêt à agir du requérant dans le temps et dans l'espace,
- permet au juge de condamner le requérant de mauvaise foi à verser des dommages et intérêts au bénéficiaire d'un permis de construire,
- oblige la déclaration auprès de l'administration des imprécis des transactions qui aboutissent à un désistement du requérant

4/ L'Etat s'engage à fluidifier le traitement de contentieux :

- l'ordonnance 2013-638 du 18 juillet 2013 et le décret 2013-879 du 1er octobre 2013 visent à réduire les délais de traitement des contentieux d'urbanisme
- en permettant la régularisation du permis en cours d'instance,
- grâce à la cristallisation des moyens qui donne au juge la possibilité de fixer, au cas par cas, une date au-delà de laquelle de nouveaux motifs d'annulation du permis ne pourront plus être invoqués,
- en expérimentant la compétence de premier et de dernier ressort au tribunal administratif.

## Article 7 : Simplifier au quotidien l'activité des professionnels du Bâtiment

- Favoriser l'émergence de bonnes pratiques :
  - la démarche collective engagée par l'AROSH et la FFR en partenariat avec l'Etat et notamment la DIRECCTE pour rendre la conduite des chantiers « amiante » la plus pragmatique et efficace possible tout en garantissant la protection des travailleurs et des tiers dans le respect de la réglementation.
  - Centre de Ressources « Bât Environnement Espace Pro » (BREEP) : L'ADJEME contribue au financement d'un dispositif de mobilisation des acteurs du bâtiment. Le Centre de ressources du réseau BEEP, animé par le Cluster Eco-Label, permet de partager expériences et savoir-faire et d'alimenter une base nationale d'opérations favorisant la qualité environnementale des bâtiments. Le Centre de ressources permet à tous les acteurs du secteur Maîtres d'ouvrage, architectes, programmateurs, artisans, bureaux d'études, d'échanger pour assurer une meilleure chaîne de décision, allant de la programmation à la livraison, en passant par la conception et la réalisation. Plus avant, il permet aussi de partager les meilleures pratiques entre les régions en capitalisant sur les connaissances acquises dans différents types de réalisations : bâtiments publics, construction à caractère social ou encore habitat individuel.
- L'Etat en région au travers de l'action de la DIRECCTE accompagne l'évolution nationale des modalités de dérogation et d'exposition des apprentis aux travaux dangereux en assurant l'information des employeurs, notamment dans les TPF.
  - Les partenaires du pacte du s'engagent à simplifier l'accès au label RGE et fixer des objectifs d'entreprises formées :
    - le processus d'amélioration du dispositif est enclenché au niveau national. Les axes de travail étudiés sont la mise en place d'un même dossier administratif simplifié pour l'ensemble des organismes de qualification et le rapprochement des signes Etat.
    - depuis le début de l'année et avec l'entrée en vigueur du crédit impôt transition écologique (CITE), le nombre d'entreprises RGE progresse au rythme de 2000 par mois. L'instruction des dossiers RGE est à ce jour de 3 à 4 mois. Qualibat nationale a mis en place une cellule d'examen des dossiers RGE pour soulager les cellules d'instruction régionales.
- Faciliter la structuration des filières de traitement des déchets du BTP :
  - Simplification des normes techniques et d'urbanisme permettant de faciliter la construction, de réduire les délais et les coûts
  - L'AREC et l'ADJEME assurent à l'échelle régionale des activités d'observation et d'animation des acteurs de la filière. Les travaux de l'AREC permettent de disposer d'un premier état des lieux et de chiffres clés : 7 578 100 tonnes de déchets (d'après estimation) seraient générées par les activités du BTP en région Poitou-Charentes. 159 installations valorisant ou traitent des déchets inertes, 93% des déchets inertes du BTP traités dans ces installations sont issus de l'activité des entreprises de la région.
  - L'ADJEME intervient en animation afin d'approfondir l'analyse réalisée avec les partenaires locaux et de consolider la connaissance des flux sur le territoire (aspects qualitatifs et quantitatifs).
- Veiller au respect des délais de paiement réglementaires : les retards de paiement des organismes publics doivent être mieux mesurés et analysés pour y remédier efficacement. Les professionnels s'astreignent au respect des délais réglementaires de paiement de leurs fournisseurs ou sous-traitants soit 45 jours (fin de mois) ou 60 jours (date de facture) dans le domaine du BTP.
- Aider le passage au numérique des professionnels du Bâtiment en engageant, dans le cadre du contrat d'objectifs territoriaux du BTP, l'action partenariale entre la FFB, l'Etat et la Région pour la mise en place de la « Maquette numérique du Bâtiment ».

## **Article 8 : Veiller à la loyauté des marchés dans le secteur du Bâtiment**

- 1/ Prévention de la lutte contre le travail illégal : actualisation et mise en œuvre active de la charte régionale de lutte contre le travail illégal et de ses déclinaisons départementales.
- 2/ Constitution d'une cellule régionale de lutte contre le travail illégal qui permet de garantir la bonne fin des échanges d'informations sur les situations de concurrence déloyale générées par des prestations de service internationales ;
- 3/ Promotion de la carte professionnelle des salariés du bâtiment
- 4/ Sensibiliser les donneurs d'ordre à la régularité des prestations de service internationales

## **Article 9 : soutenir durablement les entreprises locales du bâtiment**

### **1/ Le rôle des organisations professionnelles**

Les organisations professionnelles constituent, au travers de leur présence quotidienne aux côtés des entreprises du bâtiment, un relais essentiel pour la défense de l'intérêt général de leurs adhérents auprès de l'administration, des décideurs publics et de tous les acteurs économiques de ce secteur d'activité.

### **2/ Mobiliser les dispositifs de formation des jeunes**

L'organisation de l'offre de formation professionnelle initiale et continue :

- la réorganisation de la carte des formations du bâtiment par apprentissage en Poitou-Charentes s'opère dans un contexte de régionalisation du CFA de la branche professionnelle,
- la réflexion est engagée sur le développement d'un partenariat entre la CMA17, gestionnaire du futur CFA de Lagord, et le CCCA BTP y promouvoir les orientations stratégiques pédagogiques de référence de l'apprentissage du BTP
- le partenariat entre la Région et l'ADÉMIE dans le cadre de l'opération PRA.XIBAT® a permis la mise en place de 13 plate-formes de formation liées à l'efficacité énergétique du bâtiment et aux énergies renouvelables au sein de 4 lycées et de 3 CFA d'une part, et la formation d'une cinquantaine de formateurs à ces techniques innovantes d'autre part. La Région a consenti 360 000 € à ces plate-formes innovantes au bénéfice des élèves et des apprentis en formation initiale comme des demandeurs d'emploi et des salariés en formation continue,
- la Région Poitou-Charentes finance en 2015 plus de 1 000 parcours de formation certifiant conduisant aux métiers du bâtiment pour les demandeurs d'emploi dans le cadre du nouveau Service Public Régional de Formation d'une part, et du Programme Régional de Formations d'autre part

### 3 / Le soutien de l'Etat et de la Région dans les recrutements

L'état apporte un soutien financier aux entreprises qui recrutent des personnes éloignées de l'emploi (chômeurs longue durée, seniors, travailleurs handicapés ...) par le biais des contrats initiatives emploi (CIE) conclues sous forme de CDD ou de CDI. Dans le même sens, les entreprises du BTP peuvent bénéficier des emplois d'avenir qui permettent de recruter des jeunes de moins de 26 ans peu ou pas qualifiés sur la base de CDI ou de CDD de 3 ans. L'aide de l'Etat est de 35 % pour faciliter la gestion des sénes, le contrat de génération permet aux entreprises de recruter un jeune en contrat partie du maintien d'un sénior (4 000 euros par an pendant 3 ans). Cette aide est de 8000 euros en cas d'embauche simultanée d'un jeune et d'un sénior.

Enfin, s'agissant du plan de soutien à l'apprentissage, l'Etat apporte une aide de 1 000 euros pour l'embauche du premier sénior d'un apprenti supplémentaire. Cette aide qui s'applique dans les entreprises de moins de 250 salariés ; elle peut également se cumuler avec la prime de 1000 euros versée par le conseil régional aux entreprises de moins de 11 salariés.

La Région Poitou-Charentes mobilisera tous les dispositifs régionaux d'accompagnement à l'emploi dans le but de soutenir les entreprises du bâtiment qui recrutent. L'aide sera plus particulièrement sur les publics cibles de la Région : les seniors, les jeunes peu ou pas qualifiés, les jeunes diplômés, le 1er salarié. La Région contribue ainsi au soutien et au développement des entreprises régionales.

### 4/ Mettre en oeuvre régionalement des modalités de simplification d'accès aux marchés publics,

Trois grands principes à valeur constitutionnelle régissent la commande publique :

- la liberté d'accès à la commande publique,
- l'égalité de traitement,
- la transparence des procédures.

Pour simplifier l'accès à la commande publique, l'Etat souhaite que les donneurs d'ordres publics locaux s'engagent dans une démarche de simplification de l'accès des entreprises aux marchés publics, en utilisant à minima tous les leviers de la réglementation en vigueur.

A l'issue du travail collaboratif mené entre les donneurs d'ordres, les fédérations professionnelles, les collectivités et les services de l'Etat, la charte de simplification des marchés publics du département de la Vienne a été signée le 19 janvier 2015 en présence de Monsieur le Médiateur National des Marchés publics.

L'ensemble des signataires du pacte de soutien s'engage à mobiliser tous leurs moyens pour déployer à l'échelle régionale les modalités de simplification citées dans la charte de simplification des marchés publics du département de la Vienne

### 5/ Accompagner les entreprises dans leurs stratégies d'alliances

Les entreprises du bâtiment ont besoin d'un accompagnement spécifique pour rebondir face à la crise et relever les défis liés notamment à la rénovation énergétique du bâtiment et aux mutations techniques technologiques et économiques. La stratégie d'alliances est une des clés du développement de l'entreprise. Elle est de plus en plus importante surtout lorsque le contexte économique se durcit. Elle permet de constituer des offres souvent innovantes tant sur les plans techniques, organisationnels et la recherche de performance. Les groupements permettent de créer des entités de poids pour rivaliser avec des entreprises d'envergure et ainsi favoriser l'accès des entreprises régionales à des marchés cadres souvent peu accessibles. La Région a déjà conduit avec succès une démarche similaire avec les professionnels des filières construction et bois pour conquérir les marchés de Cantor Paris. La constitution des alliances et de groupements doit cependant se structurer.

La Région Poitou-Charentes accompagne les groupements d'entreprises qui souhaitent répondre à des marchés importants. Dans le cadre du plan bâtiment, la Région Poitou-Charentes a décidé de renforcer cette action en direction des entreprises du bâtiment. L'accompagnement portera sur la prise en charge de l'animation du groupement, les recrutements et les actions spécifiques qui y sont liés. Une enveloppe de 500 000€ est réservée pour l'accompagnement de ces groupements.

### 6/ Accompagner les mutations économiques des entreprises du bâtiment :

Le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie a en outre confié à l'ADFNH une mission de mobilisation des professionnels du bâtiment, conduisant l'agence à lancer une politique de soutien à la formation en étant partie prenante du dispositif FBE Bat (formation aux économies d'énergie des entreprises et artisans du bâtiment), excellent outil de partage de connaissances, centré sur l'objectif de maîtrise de l'énergie globale dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Le partenariat entre l'Etat, la Région Poitou-Charentes et les professionnels du bâtiment sur les thèmes de l'emploi, de la formation et des ressources humaines est consacré par le renouvellement du Contrat d'Objectifs Territorial en 2014 qui produit déjà des effets concrets :

- La mise en oeuvre en 2015 d'un vaste plan de formation (COT BTP) pour plus de 900 salariés du bâtiment et des travaux publics. Ce plan vise notamment à développer les compétences des salariés en vue de répondre aux exigences des travaux relatifs à la transition énergétique et au déploiement de la fibre optique. La Région consacre près de 130 000€ à ce plan,
- le soutien à la mise en oeuvre de démarches Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) : la Région aide depuis 2011 les entreprises de la FFB à anticiper sur leur stratégie en termes d'emploi et de compétences. A ce jour la Région a investi 123 093 € au bénéfice de 120 entreprises. Prochainement, la Région examinera les modalités de son soutien dès 2015 à près d'une centaine d'entreprises supplémentaires,
- l'expérimentation du « Lean Construction » (obtenir des gains de temps, financiers et organisationnels en améliorant la coordination et les conditions de travail sur les chantiers) dans 4 grands chantiers en 2015 : la Région consacre plus de 50 000 € cette action de modernisation des organisations des entreprises du bâtiment.
- l'organisation de la réponse des entreprises au marché de l'efficacité énergétique des bâtiments est favorisée par la Région par le financement du déploiement du label Eco-Rénovation® après avoir soutenu la constitution du réseau des Eco-Artisans.



## 7/ Développer les transferts de compétences

En cohérence avec les domaines d'action stratégique retenus au sein de la stratégie de spécialisation intelligente et des filières prioritaires identifiées par la Région au titre des 34 plans nationaux, la Région Poitou-Charentes propose de développer les liens entre ces centres et les entreprises en mobilisant notamment les compétences de l'Agence régionale de l'innovation et la mise en œuvre des crédits européens.

La région dispose en effet de nombreux centres et plates-formes d'innovation et de transfert de technologies dont les compétences transversales peuvent servir le secteur du bâtiment. Les dynamiques engagées autour des universités et des interprofessions dans le cadre du projet expérimental TPEE seront confortées. Les rapprochements entre les clusters des régions Limousin, Aquitaine et Poitou-Charentes seront encouragés pour démultiplier les moyens innovants au service des entreprises.

### B/ Accompagner la formation des salariés et des dirigeants en période de sous-activité pour conserver et développer les compétences.

L'activité de l'artisanat du bâtiment présente une baisse de 2 % en 2014, moins importante qu'en 2013 mais toujours présente. 12 000 emplois ont été perdus en 2014. Le nombre d'entreprises envisageant de procéder à des licenciements ou des non-renouvellements de contrats atteint 8 % (contre 6 % au même semestre de l'année précédente).

La Région Poitou-Charentes propose, en partenariat avec l'État et les organismes partenaires sollicités agréés (OFCA) de sensibiliser les entreprises au maintien de l'emploi pour éviter les licenciements et pour développer les compétences des dirigeants et des salariés afin qu'ils soient confortés, mieux adaptés au contexte de l'après-crise et donc en capacité de mieux répondre aux enjeux de la transition énergétique notamment. La Région réserve une enveloppe de 500 000 € pour accompagner les entreprises à préparer cette mutation face à la crise.

Cet accompagnement vient en complémentarité de la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences mise en place début 2015 par la Région, l'État, la Fédération du Bâtiment, Constructeurs Poitou-Charentes et le Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification dans les métiers du bâtiment, travaux publics et espaces (GÉIQ BTP) dans le cadre du Contrat d'Objectifs Territorial Bâtiment Travaux Publics signé en 2014.

### 9/ Soutenir les difficultés conjoncturelles des entreprises par le recours à l'activité partielle

Les entreprises qui doivent réduire leur charge de travail, notamment pour des raisons économiques, peuvent bénéficier d'une indemnité versée par l'État destinée à compenser la perte de revenu pour les salariés (7,74€ par heure chômée pour les entreprises de moins de 250 salariés).

L'activité partielle est un dispositif simple, rapidement mis en œuvre grâce à la dématérialisation complète de la procédure depuis le 1er octobre 2014 : le formulaire de demande a été simplifié, les informations nécessaires à l'administration ne sont qu'une seule fois lors de la première connexion. <https://activitepartielle.emploi.gouv.fr>

L'autorisation de mise en activité partielle peut couvrir une période jusqu'à 6 mois, renouvelable.

Par ailleurs, les salariés en activité partielle peuvent bénéficier d'actions de formation, de bilans de compétences, de validation des acquis professionnels, finançables en partie par l'organisme partiel collecteur agréé dont relève l'entreprise. Les employeurs peuvent conclure immédiatement les modalités estimatifs d'indemnisation qu'ils peuvent escompter et les montants restant à charge grâce au simulateur activité partielle : [www.simulateur.emploi.gouv.fr](http://www.simulateur.emploi.gouv.fr)

### 10/ Prévenir le plus en amont possible les difficultés financières des entreprises :

Pour prévenir les difficultés financières liées à des difficultés de paiement dans le cadre contractuel client/fournisseur, le dispositif gouvernemental de médiation inter-entreprises et son relais régional (DIRRECTE) sont mobilisables.

En cas de situations financières difficiles avérées, les préfets de départements peuvent être sollicités, ils font le relais avec la commission des chefs des services financiers (CCSF) et le cas échéant commissaire au redressement productif (CRP) afin de trouver des solutions conciliant les financements de l'entreprise en amont des mesures de protection judiciaire.

### 11 / Alléger la trésorerie des entreprises en dégageant des marges pour l'investissement, l'embauche et la rémunération des salariés :

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) est l'un des huit leviers du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi. Il a pour objectif de redonner des marges aux entreprises pour investir et innover, se repositionner à l'international, et surtout développer l'emploi et l'activité en France. Il bénéficie à l'ensemble des entreprises employant des salariés, imposés à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à l'impôt sur le revenu (IR) d'après leur bénéfice réel. Le montant du CICE se calcule sur la base de la masse salariale de l'entreprise pour les salariés élévables jusqu'à 2,5 fois le SMIC. Le taux du crédit s'élève à 6 %. Plus de 120 M€ ont ainsi été remis à la disposition des entreprises de la région Poitou-Charentes depuis sa mise en place en 2013.

Les entreprises, y compris les TPE, ayant un besoin immédiat de trésorerie peuvent demander le préfinancement du CICE auprès de BPI France ou d'un établissement bancaire privé. Il suffit pour l'entreprise d'évaluer le montant de son crédit d'impôt ([www.mescomptabilités.gouv.fr](http://www.mescomptabilités.gouv.fr)), de la faire attester par un expert-comptable et de céder sa créance à un établissement bancaire.

## 1.2 / Soutenir l'innovation des entreprises grâce au crédit d'impôt innovation et au Plan Usine du Futur

Les PME peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt égal à 20 % de leurs dépenses d'innovation, dans la limite de 400 000€. De nombreuses innovations dans le domaine du bâtiment peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt : conception d'un nouveau produit disposant d'une meilleure efficacité énergétique, d'un impact moindre sur l'environnement...

D'autre part le Plan « Usine du futur Poitou-Charentes » accompagne les entreprises dans leurs démarches de modernisation de leurs performances autour de quatre leviers : la modernisation des outils industriels, la rationalisation de leurs performances et l'amélioration des conditions de travail et de la formation des salariés. La Région propose qu'une communication particulière auprès des entreprises du bâtiment soit organisée pour les sensibiliser dans ces démarches de progrès notamment en termes d'organisation

### Article 10 : communiquer localement et collectivement

Les signataires s'engagent dans une démarche collective de communication notamment sur les sujets suivants :

- 1/ les simplifications ( Eco-PTZ, normes, label RGE,... )
- 2/ les offres bancaires
- 3/ les dispositifs fiscaux
- 4/ les aides publiques
- 5/ le savoir-faire des professionnels du Bâtiment en Poitou-Charentes et rappeler les risques de « l'auto-construction »
- 6/ la mobilisation des tous les acteurs (maires, maires, organismes bancaires, architectes...)
- 7/ les appels à manifestation d'intérêt lancés par les acteurs publics (Ademe,...)

En fonction du thème choisi pour chaque campagne de communication, il sera déterminé correctement le public cible et le vecteur de communication associé afin de rendre l'opération de communication la plus efficace.

Plusieurs vecteurs de communication pourront être utilisés, par exemple des rituels dédiés sur internet, des interventions dans les salons de maîtres, salons de la commande publique, l'utilisation des médias à des interventions dans les salons de maîtres, salons de la commande publique. Des plaquettes pourraient être mises en encore les réunions départementales en faveur des professionnels. Les outils de communication qui seront en disposition du grand public. Chaque signataire s'engage à diffuser les outils de communication qui seront élaborés dans le cadre de ce pacte

### Article 11 : suivi du pacte de soutien

Un comité de suivi est mis en place dans le cadre de la Conférence Régionale Bâtiment Durable, présidée par l'Etat et la Région, associant l'ensemble des signataires. Les dispositions figurant dans le présent pacte feront l'objet d'un suivi quantitatif et qualitatif semestriel dans ce cadre.

En présence de Madame la Ministre du Logement,  
de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Sylvia PINEL

Madame la Prétite de région  
Poitou-Charentes,  
Préfète de la Vienne

Monsieur le Président  
du Conseil Régional  
de Poitou-Charentes

Monsieur le Préfet de la Charente

Madame la Prétite de la Charente-  
Mauritane

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres

Monsieur le Président du Conseil  
départemental de la Charente

Monsieur le Président du Conseil  
départemental de la Charente-Mauritane

Monsieur le Président du Conseil  
départemental des Deux-Sèvres

Monsieur le président du Conseil  
départemental de la Vienne

Monsieur le président de la  
Fédération Française du Bâtiment  
(FFB) Poitou-Charentes

Monsieur le Président de l'union  
des constructeurs immobiliers  
(UCI) Poitou-Charentes

Madhane la Présidente de l'union des  
maisons Françaises (UMF) Centre  
Bourgoigne – Ouest Poitou

Monsieur le Président de la Fédération  
des promoteurs immobiliers (FPI)  
Aquitaine, Poitou-Charentes

Monsieur le Président de la  
confédération de l'artisanat et des  
petites entreprises du bâtiment  
(CAPEB) Poitou-Charentes

Monsieur le Président de la Fédération  
des SCOP du BTP Poitou-Charentes

Monsieur le Président du Conseil  
régional de l'ordre des architectes  
Poitou-Charentes

Monsieur le Président de l'Union  
nationale des économistes de la  
construction (UNTEC) Poitou-  
Charentes

Monsieur le Président de  
l'Association régionale des  
organismes sociaux pour l'habitat  
(AROSH) Poitou-Charentes

Monsieur le Président de la  
Chambre régionale de métiers et  
de l'artisanat (CRMA) Poitou-  
Charentes

Monsieur le président de la  
Chambre de Commerce et  
d'Industrie de Région Poitou-  
Charentes

Monsieur le Président de la Fédération  
des promoteurs immobiliers (FPI)  
Aquitaine, Poitou-Charentes

Monsieur le Président de l'Union des  
Maisons Françaises (UMF) Limousin,  
Poitou-Charentes

Monsieur le Directeur de l'ADREME  
Poitou-Charentes

Monsieur le directeur de la caisse des  
dépôts et consignations (CDC) Poitou-  
Charentes

Monsieur le directeur général de  
l'établissement public foncier (EPF)  
Poitou-Charentes

Monsieur le Président du Comité des  
banques Poitou-Charentes

Monsieur le Président du conseil  
Régional des Notaires

Monsieur le Président de  
l'Association des maires de France  
de la Charente

Monsieur le Président de  
l'Association des maires de  
France de la Charente-Martinie

Monsieur le Président de  
l'Association des maires de France  
des Deux-Sèvres

Monsieur le Président de l'Association  
des maires de France de la Vienne

**Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'administration

Séance du mardi 17 mars 2015

Delibération n° CA-2015-014

Approbation du pacte de soutien au bâtiment

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVER le pacte de soutien au bâtiment ;
- AUTORISER le directeur général à signer le pacte ;
- Dans le cadre et le cas échéant, DELEGUER au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale du pacte.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région  
Poitiers, le 23 MARS 2015

La Préfète,

Christiane BARRIET

# PROJET

## PACTE DE SOUTIEN AU BÂTIMENT EN POITOU-CHARENTES

Faire :

- l'Etat, représenté par la Préfète de la région Poitou-Charentes, Prédile de la Vienne, Madame BARET;
- la Région Poitou-Charentes, et dessous dénommée la Région, représentée par Monsieur MACAIRE, Président du Conseil régional Poitou-Charentes,
- Les préfets des 4 départements
- CG
- FEB
- UCI
- UMF
- RPI
- CAPERB
- SCOPBTP
- LAROSH
- ADEMF
- CDC
- BPI
- EPP
- FF Banques
- LISA
- SNCF Réseau

### Preamble

#### Le contexte national

Le secteur du Bâtiment traverse une crise profonde, tant sur l'activité de la construction que sur celle de la rénovation. Les derniers chiffres indiquent que le total de logements autorisés est en recul de 11,9 % et celui des logements commencés en recul de 11,4 % ( source Slogéde)2 - novembre 2014). Cette contraction est également subie pour la construction de locaux non résidentiels ( respectivement -10,7% et -6,1%).

*En cours de rédaction*

#### le contexte régional

*En cours de rédaction, sera proposé par la DREAF, sur la base des éléments présentés en comité régional bâtiment dernière de décembre dernier et enrichi des éléments fournis par la DIRECCTE, la DRFIP et la RRF*

#### La volonté et la stratégie régionale

### **Article 1 : Objectifs du Pacte de soutien au Bâtiment**

Ce pacte développe les actions stratégiques que les différents signataires conduiront conjointement en Poitou-Charentes pour soutenir l'activité du secteur du Bâtiment en Poitou-Charentes

## **Article 2 : Faciliter la mobilisation des financements**

1/ Le contrat de plan État - Région 2015- 2020

L'État, la Région et tous les partenaires du CPER 2015-2020 ont construit une stratégie de développement partagée qui s'appuie sur le financement pluriannuel d'opérations visant à développer et moderniser le territoire régional. Ce contrat de plan, en agissant comme catalyseur de l'investissement public et privé, doit induire un effet de levier pour l'investissement local qui contribue relancer l'activité économique de la Région Poitou-Charentes, et notamment celle du secteur du Bâtiment.

La mise en chantier des projets permettra de soutenir dans la durée les entreprises du bâtiment et le maintien de l'emploi.

Ce sont ainsi près de \_\_\_\_\_ M€ qui sont mobilisés pour la réalisation de projets ayant un lien direct avec le l'activité du secteur du bâtiment :

- construction et réhabilitation de bâtiments universitaires ;
- maintien d'un niveau élevé de rénovation de l'habitat privé ;
- réalisation de grands équipements structurants des collectivités locales (pôles gare, équipements culturels...);
- soutien à des projets d'entreprises innovantes (bâtiments tertiaires) ;
- soutien aux projets d'intérêt national et régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

2/ La réhabilitation et rénovation des logements sociaux et privés

La réhabilitation des logements privés et sociaux constitue un enjeu majeur en Poitou-Charentes : c'est un effet de levier important pour la relance de l'activité du secteur du Bâtiment.

Les politiques publiques locales ont conséquence multiples et volontaristes dans ce domaine :

- dans le cadre d'une mobilisation continue, l'agence nationale de l'habitat (ANAH), mobilise 17 M€ pour son exercice 2015 ;
- l'ETAT n° engage pour l'année 2015 à mobiliser le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) à hauteur de 5,45 M€ dans le cadre du programme « Habiter Mieux » ;
- l'ADEME favorise, au travers d'appels à manifestations d'intérêt, la massification des opérations de rénovation énergétique;
- la Région fait appel à des fonds propres à hauteur de \_\_\_\_\_ M€ et mobilise des fonds européens (PHARE). Elle crée et met en place une agence régionale pour les travaux d'économies d'énergie (ARTEE) ;
- les collectivités territoriales apportent leur contribution dans le cadre d'opérations courantes (PC, OPAH...).

l'Etat se mobilise pour :

- rénover les bâtiments dont il est le propriétaire ou locataire avec un budget interministériel d'un montant de près de 9 M€ en 2015. Une consultation régionale permettant de bénéficier des certifiants d'économie d'énergie (CEE) issus des travaux sur les bâtiments de l'Etat sera lancée début 2015, permettant ainsi d'augmenter le nombre de travaux;
- rendre accessible les ENR (éolien, solaire, géothermie) recevant du public tels que les administrations, les universités...; aux personnes à mobilité réduite (agendas d'accessibilité programmée);
- préserver les copropriétés dégradées en anticipant les travaux à réaliser pour maintenir l'immeuble en bon état.

La cause des dépenses et des consignations (CDC) :

- finance, grâce à « l'écou -part » la rénovation énergétique du logement sociaux, en priorité aux plus consommateurs en énergie (« logements énergivores ») d'ici à 2020.
- a lancé en 2015 un prêt « ambiant » permettant le financement des travaux de réhabilitations aux mêmes conditions que l'éco-prêt.

3/ La construction des logements sociaux et privés

L'Etat fait de la production de logements sociaux une priorité de sa politique du logement. Il y consacre 400 M€ d'ici à la fin de l'année en 2015.

Cette priorité est relayée en Poitou-Charentes par une programmation ambitieuse de construction de logements sociaux. L'Etat en région a fait remonter une demande de 2 032 logements. La circulaire de programmation n'étant pas diffusée, l'investissement désiré aux aides à la pierre n'est donc pas connu.

L'Etat grâce à des dispositifs fiscaux tels que le dispositif Pinel incite les particuliers à l'investissement locatif dans l'immobilier neuf.

La cause des dépenses et des consignations (CDC) apparte, pour le territoire de Poitou-Charentes, une partie exceptionnelle de 1,5 million d'euros destinée aux agréments PLUS et PLAI. Pour décaisser la CDC à financé la construction de 2537 logements et la réhabilitation de 2485 logements.

Les appels à projets « PLAI adaptés » permettent de mobiliser des enveloppes complémentaires aux enveloppes pour le financement du logement social. Lors des premiers appels à projet ont 13 opérations pilotées par les collectivités ont été réalisées afin de pérenniser le financement complémentaire de 27 logements pour une autorisation d'engagement totale de 194 000 euros. L'Etat maintient son effort pour la construction de logements très sociaux à bas niveau de quittance et lancera en 2015 un troisième appel à projets.

Les collectivités territoriales s'engagent aux côtés des bailleurs sociaux pour faciliter l'émergence de projets de construction. Leur soutien s'articule notamment autour de 3 axes : facilité au foncier, les aides à la pierre et la garantie des emprunts sollicités par les bailleurs sociaux.

4/ La restauration des monuments historiques

L'Etat mobilisera 9 M€ en 2015 pour la restauration des monuments historiques.

5/ Les appels à projets Programme Investissements d'Avenir (PIA)

L'Etat, à travers son opérateur CDC et dans le cadre du programme d'investissement d'avenir a retenu en en 2013 et 2014 quatre projets d'ambition et de réhabilitation des logements des centres de formation d'apprentis pour environ 10 M€ de travaux. Sur ces 10 M€, environ deux tiers sont programmés sur l'année 2015.

Par ailleurs au titre des démonstrateurs le projet TIRRE a bénéficié de 5,75 M€ du PIA 1 en 2013. Ce projet, désormais opérationnel, a permis de développer cette plateforme au service des métiers du Bâtiment.

Les investissements PIA contribuent également à la politique de rénovation énergétique des bâtiments à travers les crédits de l'ANAH et du « programme habiter mieux ».



### **Article 3 : développer un offre bancaire privée et publique sécurisante pour les porteurs de projets**

L'le s'orienter aux collectivités publiques et privées (CDC, BP)

- depuis août 2014 la CDC met à disposition des collectivités territoriales un prêt « croissance verte » pour la rénovation énergétique des bâtiments publics (1,75 % sur 20 à 40 ans) ;
- la BPI propose des prêts aux entreprises pour construire ou rénover leurs bâtiments ;
- la BEI propose des financements pour la rénovation et la modernisation des établissements scolaires, collèges et lycées.

2/ développer une approche bancaire partenariale (notamment collectivités)

3/ soutenir aux porteurs de projets

- Pratiquer une demande d'appart résiliste aux particuliers en lien avec leur capacité de financement (par exemple 10 %)
- Se donner la possibilité d'allonger la durée des prêts pour permettre le financement des projets de rénovation immobilière
- Proposer des taux d'intérêts pour la rénovation similaires à ceux pratiqués pour l'acquisition ou construction immobilière
- Adapter les suites de pré-commercialisation requises pour les opérations de promotion privée afin de permettre la réalisation des projets en zone tendue.
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le nouveau PTZ+ « fléché à l'acquisition de logements anciens en milieu rural s'accompagne de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération. 405 communes sont éligibles en Poitou-Charentes.

### **Article 4 : accélérer les projets de constructions des collectivités locales**

L'enveloppe 2015 de la dotation équivalente des territoires ruraux (DETR) est augmentée en 2015 (+18%) pour atteindre plus de 27 M€. Les opérations dérogées comme prioritaire, notamment la rénovation thermique des bâtiments, le financement des travaux de mise en accessibilité des Bâtiments, la construction de casernes de gendarmes) contribuent ainsi au soutien de l'activité du secteur de bâtiment.

Les financements disponibles dont bénéficie le secteur du Bâtiment font l'objet d'une attention particulière de la part de leur gestionnaire afin que leur mobilisation soit accélérée :

- L'attribution de la dotation équivalente des territoires ruraux (DETR) sur en priorité accordée aux projets qui présentent un degré de maturité suffisant qui permette leur réalisation dans des délais courts.
- Le fonds de solidarité territoriale (FST) mobilise 30 millions d'euros pour accompagner les communes traversées par la LGV dans leurs projets d'investissement. En Poitou-Charentes cela se traduit par une enveloppe globale de plus de 21 M€ dont environ 10 M€ destinés à des projets tels que : la construction, l'extension et rénovation de bâtiments communaux, la restauration de patrimoine bâti civil, la réalisation de restaurant scolaire... 73 communes en Poitou-Charentes ont déjà dépensé un devisier. Plus de 50 % de l'enveloppe est encore disponible pour d'autres projets.
- Le fonds « LISEA carbone » a pour but de promouvoir les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les territoires traversés par la LGV SEA en finançant des projets qui participent à ces objectifs. L'amélioration énergétique du patrimoine bâti constitue un des axes prioritaires de ce fonds à laquelle est dédiée une enveloppe de plus d'un million d'euros pour des travaux en Poitou-Charentes.

- Fonds rénovation Monuments Historiques

### **Article 5 : favoriser la mobilisation du foncier**

1/ mobilisation du foncier public

Pour relancer la construction, des terrains publics et privés doivent pouvoir être libérés, en particulier dans les zones où l'offre de logements est insuffisante.

L'état en région Poitou-Charentes se mobilise pour identifier des biens disponibles et faciliter l'émergence de projets de construction de logements. Un article préconise d'identifier 8 biens pour lesquels le prix de la cession pourra être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu'ils ont vocation à accueillir des opérations de construction de logements, notamment sociaux (loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013).

Un travail complémentaire des services de l'état permet de désigner 5 terrains jugés prioritaires sur lesquels l'état en région concède ses offres afin de faire émerger rapidement les projets de constructions et obtenir une cession d'ici fin 2015.

2/ L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes : acquisition, portage foncier et valorisation foncière

L'établissement public foncier de Poitou Charentes est un établissement public de l'Etat, qui a la faculté de se porter acquéreur de terrains pour des opérations immobilières ou d'aménagement, dans le cadre de conventions avec des collectivités. Il les accompagne dans la définition et la poursuite de leurs projets, pour des opérations de logements stricts ou pour l'implantation concomitante de commerces. Concrètement, l'EPF acquiert pour le compte des collectivités des terrains, pour constituer des emprises suffisantes et cohérentes permettant la réalisation d'opérations immobilières et prévoit, dès que cela est possible, à une cession directe à un opérateur (promoteur, bailleurs sociaux).

Dans le cadre de la politique de relance du logement engagée par le Gouvernement, l'action de l'EPF contribue au développement de l'offre de logements, notamment de logements sociaux et logements abordables sur le territoire. Ainsi, 54,5% des conventions passées par l'EPF avec les collectivités territoriales de la Région sont consacrées à l'habitat. Actuellement, dans le cadre de ses conventions et de ses interventions foncières, l'EPF doit contribuer à l'émergence d'environ 8000 logements.

Depuis sa création en 2008, l'EPF a signé 150 conventions avec les collectivités représentées un engagement potentiel de plus de 240M€ pour plus de 80M€ d'intervention foncière effective (acquisitions et travaux de démolition). Il assure un portage foncier de moyen terme et a reversé plus de 10M€ de biens en 2014 destinés à financer l'objet de réalisation des projets des collectivités en 2015 et 2016. L'EPF travaille ainsi sur environ 240 ha de foncières en densification ou en renouvellement urbain dans le cadre de ses partenariats avec des collectivités locales.

L'EPF intervient sur des foncières complexes (foncier morcelé, dégradé ou pollué) pour remettre sur le marché des emprises propices à la réalisation de projets, donc de travaux par des opérateurs privés ou publics. Son intervention contribue également à l'émergence de projets difficiles dans les centres-bourgs ruraux, comme dans les zones urbaines, en démolition grâce à un dispositif de mise en location consensuelle à la vente. Dans cette perspective, celui-ci s'est doté, dans son plan pluriannuel d'intervention 2014-2018, d'un fonds de mise en location foncière. Pour l'année 2015, le conseil d'administration a souhaité augmenter la somme dévolue à la mise en location foncière de 1M€ à 3,5M€, pour des projets en centre-ville ou en densification dans des zones d'habitat notamment pour les colles de démolition ou dépollution.

3/ soutenir aux élus pour « densifier » le tissu urbain

L'appui à manifestation d'intérêt « Centre Bourgs » a désigné trois lauréats en Poitou-Charentes : (Bretoux, Saint-Maixent et Montcontour). Ces lauréats pourront bénéficier d'une part d'un appui financier pour mener en place des mesures en matière conventionnelle (conventionnement INVAUDI d'un total de 859 K€) et de crédits d'investissement pour contribuer à la mise en œuvre de leur projet en matière de logement et de réhabilitation du centre-ville de la commune.

Accompagnement des collectivités territoriales par l'appui du « nouveau conseil aux collectivités » dans différents domaines d'intervention (urbanisme, aménagement du territoire,...)

## **Article 6 : maîtriser le risque lié aux délais des procédures**

1/ anticiper le dialogue en amont des décisions administratives (PLU, autorisations urbanisme, prescriptions de fouilles archéologiques,...)

2/ limiter les recours administratifs, en analysant les raisons ayant mené aux situations de contentieux avec pour objectif final de sécuriser les futures décisions et actes administratifs.

3/ lutter contre les recours malveillants

Les recours malveillants ont pour effet de bloquer de nombreux projets de construction de logements. L'ordonnance 2013-638 du 18 juillet 2013 encadre l'intérêt à agir du requérant dans le temps et dans l'espace : un recours n'est recevable qu'à partir de la date d'affichage du permis de construire en mairie et que si la construction est de nature à affecter les conditions d'occupation des biens du requérant.

De plus, pour dissuader les recours malveillants, cette ordonnance permet au juge de condamner le requérant de mauvaise foi à verser des dommages et intérêts au bénéficiaire d'un permis de construire, s'il estime que celui-ci a subi un préjudice excessif.

Les transactions qui aboutissent à un désistement du requérant doivent désormais faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration des impôts, afin de dissuader les échanges pouvant être effectués par un requérant de mauvaise foi, tout en préservant la possibilité d'une transaction lorsque celle-ci est légitime.

4/ finaliser le traitement de contentieux :

La régularisation du permis en cours d'instance : l'ordonnance 2013-638 du 18 juillet 2013 vise aussi à réduire les délais de traitement des contentieux d'urbanisme. Un porteur de projet d'urbanisme peut désormais régulariser son permis de construire en cours d'instance en apportant les modifications nécessaires pour assurer la légitimité de l'autorisation d'urbanisme, sans reprendre la procédure dans son ensemble.

La cristallisation des moyens : le décret 2013-879 du 1er octobre 2013 donne au juge la possibilité de fixer au cas par cas, une date au-delà de laquelle de nouveaux motifs d'annulation du permis ne pourront plus être invoqués. Cette mesure permet de couvrir la durée de l'instance des dossiers, tout en réduisant le délai à l'urgence et aux enjeux propres à chaque projet.

La compétence de premier et de dernier ressort au tribunal administratif : le décret du 1er octobre 2013 permet d'augmenter la compétence de premier et de dernier ressort des tribunaux administratifs, sur une durée de cinq ans, à compter du 1er décembre 2013, et dans les 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants soumises à la taxe sur les logements vacants, c'est-à-dire là où les besoins de création de logements sont les plus importants.

## **Article 7 : simplifier au quotidien l'activité des professionnels du bâtiment**

### **Bâtiment**

- Favoriser l'émergence de bonnes pratiques (groupe de travail amiante)
- Simplifier les modalités de dérogation d'exposer les apprentis aux travaux dangereux
- Simplifier l'accès au label RCE et fixer des objectifs d'entreprises formées
- Simplification des normes techniques et d'urbanisme permettant de faciliter la construction, de réduire les délais et les coûts
- Faciliter le recrutement des filières de formation des déchets du BTP
- Veiller au respect des délais de paiement réglementaires

## **Article 8 : Veiller à la loyauté des marchés**

1/ Prévention de la lutte contre le travail illégal : actualisation et mise en œuvre active de la charte départementale de lutte contre le travail illégal

2/ Constitution d'une cellule régionale de lutte contre le travail illégal

3/ Promotion de la carte professionnelle des salariés du bâtiment

4/ Sensibiliser les donneurs d'ordre à la régularité des prestataires de service internationaux

## **Article 9 : soutenir durablement les entreprises locales du bâtiment**

1/ Formation et apprentissage (délais, coûts)

2/ Prévenir au plus tôt les difficultés des entreprises. En cas de difficultés solliciter les préfets de départements qui feront le relais avec la commission des objets des services financiers (CCSF)

3/ Mire en œuvre des modalités de simplifications d'accès aux marchés publics, comme cela est réalisé en Vienne grâce à la charte départementale d'accès aux marchés publics.

4/ L'accompagnement aux mutations économiques des entreprises du bâtiment :

Etat confiance avec le conseil régional de Poitou-Charentes au Contrat d'Objectif Territorial au bénéfice des entreprises du BTP de la région et à ce titre met en place des actions collectives de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences. Dans ce cadre, une expérimentation du LEAN MANAGEMENT sera mise en œuvre dès le premier mois de 2015.

Si soutenir les difficultés conjoncturelles des entreprises par l'activité partielle :

Les entreprises qui doivent réduire leur charge de travail, notamment pour des raisons économiques, peuvent bénéficier d'une indemnité versée par l'Etat destinée à compenser la perte de revenu pour les salariés (7,74€ par heure éliminée pour les entreprises de moins de 250 salariés).

L'activité partielle est un dispositif simple, rapidement mis en œuvre grâce à la dématérialisation complète de la procédure depuis le 1er octobre 2014 : le formulaire de demande a été simplifié. Les informations nécessaires à la mise en œuvre de l'activité partielle sont disponibles sur le site [www.solidarite.gouv.fr](http://www.solidarite.gouv.fr).

L'automatisation de mise en œuvre partielle pour couvrir une période jusqu'à 6 mois, renouvelable.

Par ailleurs, les salariés en activité partielle peuvent bénéficier d'actions de formation, de plans de compétences, de validation des acquis professionnels, financés en partie par l'organisme partiaire collecteur agréé pour relayer l'entreprise. Les employeurs peuvent connaître immédiatement les montants estimés d'indemnisation qu'ils peuvent escompter et les montants relatifs à charge grâce au simulateur activité partielle : [www.solidarite.gouv.fr](http://www.solidarite.gouv.fr).

En cas de difficultés dans la relation client/fournisseur l'Etat appuie sur des dispositifs gouvernementaux de médiation inter-entreprises et à court délai régional (DIRRECTE)

7/ soutenir la résilience des entreprises grâce au crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) :

Le CICE est l'un des leviers du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi. Il a pour objectif de redonner des marges aux entreprises pour investir et innover, se repositionner à l'international, et soutenir le développement de l'emploi en France. Il bénéficie à l'ensemble des entreprises employant des salariés, imposables à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à l'impôt sur le revenu (IR), depuis leur bénéfice réel, quel que soit le mode d'exploitation, et quel que soit le secteur d'activité. Le montant du CICE se calcule sur la base de la masse salariale de l'entreprise pour les salaires s'élevant jusqu'à 2,5 fois le SMIC. Le taux du crédit s'élève à 6 %.

Les entreprises, y compris les TPE, ayant un besoin immédiat de trésorerie peuvent demander le préfinancement du CICE auprès de BPI France ou d'un établissement bancaire privé. Il suffit pour l'entreprise d'évaluer le montant de son crédit d'impôt ([www.madecomptabilite.poleia.fr](http://www.madecomptabilite.poleia.fr)) de la faire activer par un expert comptable et de céder sa créance à un établissement bancaire.

8/ soutenir l'innovation des entreprises grâce au crédit d'impôt innovation :

Les PME peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt égal à 20 % de leurs dépenses d'innovation, dans la limite de 400 000€. De nombreuses innovations dans le domaine du bâtiment peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt : conception d'un nouveau produit disposant d'une meilleure efficacité énergétique, d'un impact moindre sur l'environnement.

9/ Le soutien de l'Etat dans les recrutements :

L'Etat appuie un soutien financier aux entreprises qui recrutent des personnes éloignées de l'emploi (chômeurs longue durée, seniors, travailleurs handicapés ...) par le biais des contrats initiés emploi (CIE) connus sous forme de CDD ou de CDI. Dans le même vœu, les entreprises du BTP peuvent bénéficier des emplois d'avenir qui permettent de recruter des jeunes de moins de 26 ans peu ou pas qualifiés sur la base de CDI ou de CDD de 3 ans. Le aide de l'Etat est de 35 % pour faciliter la gestion des 3 ans, le contrat de génération permet aux entreprises de recruter un jeune en contre partie du maintien d'un senior (400 euros par an pendant 3 ans). Cette aide est de 800€ euros en cas d'embauche simultanée d'un jeune et d'un senior.

Enfin, s'agissant du plan de soutien à l'apprentissage, l'Etat apporte une aide de 1000 euros pour l'embauche du premier élève d'un apprenti supplémentaire. Cette aide qui s'applique à toutes les entreprises de moins de 250 salariés, peut également se cumuler avec la prime de 1000 euros versée par le conseil régional aux entreprises de moins de 11 salariés.

## **Article 10 : communiquer localement et collectivement**

Les signataires s'engagent dans une démarche de communication collective sur les sujets suivants tels que :

- 1/ simplifications ( éco pla, normes,...)
- 2/ les offres immobilières
- 3/ Les avantages fiscaux
- 4/ les aides publiques
- 5/ le savoir faire des professionnels du Bâtiment en Petite-Charente et réguler les risques de « l'auto-construction »
- 6/ la mobilisation des tous les acteurs (maîtres, maîtres, organismes bancaires, architectes,...)
- 7/ les appels à manifestation d'intérêts lancés par les acteurs publics (Adams,...)

Plusieurs vecteurs de communication pourront être utilisés comme par exemple une rubrique dédiée sur le site internet de la DREAL, des interventions dans les salons des maîtres, salons de la commande publique, l'utilisation des médias ou encore les réunions départementales des services de l'Etat en faveur des professionnels. Des plateformes pourraient être mises à disposition du grand public.

## **Article 11 : suivi du pacte de soutien**

Mise en place d'un comité de suivi composé de tous les signataires afin de suivre l'avancement de l'ensemble des dispositifs du pacte.

PRÉAMBULE

La concertation d'implémentation du Grand Angoulême et l'UEP de Poitou-Charentes partagent un objectif commun...

Ce document définit les priorités du Grand Angoulême et les dynamiques territoriales qui seront mises en œuvre...

Le Grand Angoulême et ses communes membres ont défini un cadre de planification 2015-2020...

- 1. La mobilisation économique du territoire vers un développement économique dynamique...
2. La maîtrise du territoire et de l'occupation du sol...
3. La préservation des paysages et de l'habitat rural...

Aussi une grande concertation auprès des Labellisés des zones agro-économiques et des élus territoriaux...

- 1. Développement économique, emplois, formation et accompagnement
2. Aménagement du territoire, habitats, logement et mobilité
3. Territoires agricoles, zones rurales et développement durable et aménagement
4. Territoires ruraux et zones sensibles
5. Une agglomération ouverte et au service des communes.

Dans le cadre de ses profonds mutations, l'UEP (Union des Entreprises) d'Angoulême a défini ses priorités...

Sur l'ensemble de son territoire, le Grand Angoulême pourra compter sur les compétences de l'UEP...

- 1. Développement économique, emplois, formation et accompagnement
2. En matière d'habitat, la concertation entre les élus et déjà les habitants des zones rurales...

L'UEP peut également, dans un cadre de développement plus global, apporter son expertise dans une variété d'autres domaines...

Document d'accompagnement du PDU du Grand Angoulême - CC - N° 15 - 10 - 2014

CONVENTION D'OBJECTIFS 2015-2020

ENTRÉE

Le Contrat de Développement du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale...

Coopératives - Grand Angoulême

ET

L'État (Agence de l'Eau de Poitou-Charentes, établissements publics de l'État à caractère industriel et commercial)...

Coopératives - EPP

Document d'accompagnement du PDU du Grand Angoulême - CC - N° 15 - 10 - 2014

Le présent document a deux vocations : définir les grands enjeux d'implémentation de l'UEP sur le territoire du Grand Angoulême...

La Concertation d'Agglomération du Grand Angoulême

Suite à l'intégration de la commune de Montjeu au 1er janvier 2012, la Concertation d'Agglomération du Grand Angoulême...

Objets

- 1. une forte identité dans le territoire d'Angoulême : 41% de la population de l'agglomération
2. une croissance démographique maîtrisée...
3. l'attractivité du territoire...

En 1999 à 2009, la concertation démographique a permis une maîtrise de la population de la ville centre et de la première couronne...

Conclusion, l'objectif économique qui sera prioritaire à été posé par les programmes d'investissement.

Le plan de premier PLU (2007-2013) qui a permis la mise en œuvre de plusieurs actions...

- 1. une décentralisation de l'offre et un réajustement des équipements qui puisse accéder à l'emploi
2. une action structurante pour la qualification de son tissu, qui serve à promouvoir et à favoriser
3. une attention accrue en ce qui concerne les publics en besoin spécifiques...

L'adoption du nouveau PLU d'Angoulême approuvé par le conseil municipal de l'Agglomération le 10 décembre 2013...

Document d'accompagnement du PDU du Grand Angoulême - CC - N° 15 - 10 - 2014

Il faut noter que l'adoption de la Loi de Grande Voiture Paris-Bordeaux prévue en 2011, occasionne également une opportunité pour le développement du territoire du Grand Angoulême...

En vue de l'adoption de son plan, le contrat de développement du Grand Angoulême...

- 1. élaborer et valider l'offre territoriale pour accéder à la ville et améliorer la qualité de vie, qui se traduit par la mise en œuvre de projets structurants
2. améliorer la mobilité au sein du territoire pour favoriser la structuration des pôles locaux
3. développer et conforter les centralités urbaines qui se caractérisent par la présence de l'habitat social et d'activités
4. accompagner les villages tout au long de leur parcours résidentiel et améliorer le lien social
5. définir et planifier une stratégie d'habitat intercommunale et de favoriser les coopérations de développement durable du territoire
6. améliorer la politique de l'habitat social, notamment en ce qui concerne le PLU 2014-2020.

Ces enjeux passent par la mise en œuvre d'une offre de logements de qualité, adaptés aux besoins en matière de logement de la zone d'habitat social et d'habitat intermédiaire...

L'objectif de production de logements pour un total de 200 logements par an soit 4 200 logements à l'horizon 2020.

Éléments de concertation

Les territoires impliqués ont travaillé ensemble autour d'un projet de concertation...

Les communes, parties prenantes de concertation et de concertation avec les communes de :

- Bèze - Parc d'activités Fontaines - Zone d'activités de Charente
- Bèze - Parc d'activités Fontaines - Zone d'activités de Charente
- Courcouronnes - Parc d'activités de La Sèvre
- La Courcouronnes - Parc d'activités de La Sèvre
- La Courcouronnes - Parc d'activités de La Sèvre
- La Courcouronnes - Parc d'activités de La Sèvre
- La Courcouronnes - Parc d'activités de La Sèvre
- La Courcouronnes - Parc d'activités de La Sèvre

L'importance de la part d'emplois salariés privés (industrial) permet de disposer d'une dynamique orientée vers l'industrie et le secteur des services...

Document d'accompagnement du PDU du Grand Angoulême - CC - N° 15 - 10 - 2014

incidents organisationnels sont corrigés par une restructuration des emplois dans ce poste unique d'habitat.

Dans le domaine technique, le conseil municipal d'agglomération de Grand Angoulême est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

La communauté d'agglomération profite également de son statut de chambre départementale pour bénéficier d'un cadre réglementaire d'application de la loi relative à l'égalité territoriale. Ce cadre réglementaire est un point d'appui pour la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

Dans ce contexte général, il apparaît que le statut de chambre départementale de Grand Angoulême a été un des éléments de succès, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

Le conseil municipal de la communauté d'agglomération s'est attaché à assurer l'efficacité de la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

La communauté d'agglomération a également engagé une démarche avec les entreprises à travers plusieurs actions d'accompagnement, à divers stades de développement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

Le développement durable est l'objectif de développement durable, avec quelques points de contact de développement et l'acteur principal de la politique de logement.

### Motivations - Enjeux

En lien avec l'article de la loi LGV de 2017, la communauté d'agglomération a engagé une large réflexion sur l'impact de la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

### L'objectif global est de :

- Offrir à tous habitants de Grand Angoulême, quel que soit son statut social et sa situation géographique, des déplacements de qualité, équitables, commodes pour les usagers (écologiques, sûrs) ;
- Assurer la qualité de l'agglomération et les conditions de vie des habitants, en lien avec la loi de la gare LGV (2017) d'Angoulême ;
- Faciliter la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Développer en liaison avec les autres acteurs de la politique de logement ;
- Faciliter la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;

Document de travail - Grand Angoulême - 2017 - 10

- Prévenir les nouvelles externalités, notamment en matière de pollution ;
- Permettre aux citoyens de bénéficier de services publics de qualité ;
- Contribuer à l'attractivité et au dynamisme économique et durable ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;

### L'Établissement Public Foncier de Polton-Charentais

L'établissement public Foncier de Polton-Charentais, créé par le décret du 30 juin 2018, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, au service de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

L'EPF, qui agit en tant qu'acteur, est habilité à réaliser des opérations foncières et des opérations immobilières de toutes natures à finalité d'accompagnement des territoires par la construction de logements sociaux. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

En lien avec le Programme Pluriannuel d'Investissement 2018-2020 (PPI) de l'État, la communauté d'agglomération a engagé une large réflexion sur l'impact de la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

- Assurer l'équilibre financier des opérations de logement ;
- Assurer la qualité de l'agglomération et les conditions de vie des habitants, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;

En lien avec l'article de la loi de la gare LGV de 2017, la communauté d'agglomération a engagé une large réflexion sur l'impact de la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;
- Assurer la mise en œuvre de la politique de logement, en lien avec la loi de la gare LGV ;

Document de travail - Grand Angoulême - 2017 - 10

Enfin, de nombreux travaux d'accompagnement ont été réalisés par l'EPF en lien avec la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

L'EPF, en tant qu'acteur principal, a assuré l'accompagnement de la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

De manière générale, les interventions foncières ont permis de faciliter la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de logement, l'EPF a réalisé de nombreuses interventions de soutien à la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

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

#### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet la définition des modalités d'action commune et de préciser les modalités d'application de l'EPF au service de Grand Angoulême et de ses communes membres.

De manière générale, les interventions foncières ont permis de faciliter la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

- Les engagements énoncés dans la présente convention ont pour objet de préciser les modalités d'action commune et de préciser les modalités d'application de l'EPF au service de Grand Angoulême et de ses communes membres ;
- Les engagements énoncés dans la présente convention ont pour objet de préciser les modalités d'action commune et de préciser les modalités d'application de l'EPF au service de Grand Angoulême et de ses communes membres ;
- Les engagements énoncés dans la présente convention ont pour objet de préciser les modalités d'action commune et de préciser les modalités d'application de l'EPF au service de Grand Angoulême et de ses communes membres ;
- Les engagements énoncés dans la présente convention ont pour objet de préciser les modalités d'action commune et de préciser les modalités d'application de l'EPF au service de Grand Angoulême et de ses communes membres ;

#### ARTICLE 2. — AMBIS D'INTERVENTION

L'EPF et Grand Angoulême s'engagent sur une durée de cinq ans à compter de la date de signature de la présente convention et de son avenant éventuel, en vue de la mise en œuvre de la politique de logement. C'est l'acteur principal de la politique de logement, avec un rôle de programmation, de suivi et de suivi de la mise en œuvre des opérations de logement.

Document de travail - Grand Angoulême - 2017 - 10

Document de travail - Grand Angoulême - 2017 - 10



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-33

### Point sur les dispositions des conventions relatives à la gestion des biens

Le conseil d'administration 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,

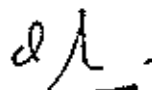
- VALIDE les dispositions des conventions relatives à la gestion des biens

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

Les résultats de votre démarche sont les suivants :

- Pour les biens industriels, qui sont en général les plus dangereux du fait de leur état, la gestion par l'EPF en vue de leur démolition fait sens, y compris rétroactivement. Un fort professionnalisme sur les mesures de sécurisation ainsi qu'un rétroplanning précis pour une présence des entreprises sur site le plus tôt possible sont nécessaires.
- Certains biens ont dès le départ été conçus comme voués à un portage de moyen terme et avec un devenir incertain (démolition/réhabilitation). Dans certains cas, l'occupation antérieure s'est poursuivie dans un cadre très strict, avec occupation précaire ou péremme et dans ce cas avec l'accord exprès de la collectivité. En conséquence, la mise à disposition de la collectivité s'est imposée comme une évidence, à la fois pour garder les biens en bon état et pour les utiliser au mieux le temps du portage – dans certains cas, ils représentent des opportunités tout à fait intéressantes.
- Certaines « petites » opérations en zone urbaine n'ont pas été mises à disposition mais ont fait l'objet d'un accord de principe sur une répartition des tâches – notamment sur l'entretien des végétaux qui occasionne souvent des plaintes des voisins
- Enfin, notamment sur les grandes opérations d'urbanisme, des biens bâtis ont été gardés en gestion par l'EPF et se retrouvent dans les délaisés du projet (souvent, le périmètre de celui-ci est réduit). Aucun entretien courant n'ayant été fait par l'EPF dont ce n'est pas la vocation. Les moins-values sont donc en général considérables pour des biens parfois acquis dans un état proche du neuf – le bien devient parfois non réutilisable. D'autre part, malgré une campagne de murage globalement menée à bien, des problématiques de squat qui engendrent des procédures longues et coûteuses sont récurrentes, notamment sur des biens non régulièrement entretenus et viariés.

#### Démarches engagées depuis 2014

Outre les mesures de sécurisation à proprement parler, concernant la mise à disposition des biens, les mesures suivantes ont été prises :

Le principe de la mise à disposition systématique des biens nouvellement acquis

Les conventions ont vu leur texte évoluer, avec une reprise des dispositions d'autres EPF. Elles prévoient notamment une mise à disposition systématique des biens acquis, même si l'accord de la collectivité est systématiquement demandé.

Le principe est globalement le suivant :

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 propose 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 est donc mis à disposition de celle-ci.

Pour les biens déjà en stock, une discussion au cas par cas lors des prolongations de portage.

Dans ce cas, notamment lorsque la prolongation de l'intervention de l'EPF est principalement due au projet, une discussion s'engage avec la collectivité.

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

#### Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

#### Point sur les dispositions des conventions relatives à la gestion des biens

Plusieurs points ont été faits en bureau sur les dispositions relatives à la gestion des biens et le principe de leur mise à disposition.

En effet, l'EPF est un établissement de petite taille à forte intensité technique et la gestion des biens « à distance » implique un manque de réactivité et une certaine lourdeur de fonctionnement.

Un point en particulier a été fait au CA du 4 mars 2014, qui présentait un particulier des mesures urgentes de sécurisation suite à un accident sur un site industriel.

#### Rappel de l'historique

L'EPF a de manière générale très peu mis les biens à disposition des collectivités. La raison en était principalement le caractère souvent de « grandes opérations d'urbanisme » des projets pour lesquels les biens avaient vocation à être rapidement et intégralement démolis. D'autre part, les projets sur les grandes agglomérations sont souvent gérés par les EPCI eux-mêmes qui ne disposent pas nécessairement des personnels techniques nécessaires.

Les projets ont néanmoins généralement pris beaucoup plus de temps que prévu en raison notamment de :

- Un recours à la DUP - expropriation assez peu utilisé, ce qui nécessite des négociations assez longues
- Des perspectives de sortie ralenties par l'état du marché, face à des perspectives initiales parfois optimistes. En corollaire, des délais de consultation non anticipés initialement qui conduisent à des durées de portage parfois longues une fois l'acquisition foncière terminée.



**Dernières modifications suite aux sollicitations des collectivités**

Suite aux discussions avec les collectivités, il a été demandé à l'EPF de préciser les modalités de mise à disposition.

La disposition :

*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.*

A ainsi été remplacée dans la convention type par :

*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.*

Une disposition a par ailleurs été ajoutée permettant de préciser que la collectivité peut, lorsque les biens lui sont mis à disposition, mettre ceux-ci en location, en prenant toute responsabilité à ce sujet :

*La collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais assumera toute responsabilité vis-à-vis du locataire et fera son affaire de la libération à la fin du contrat, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés, ils seront cédés occupés par l'EPF.*

Ces dispositions clarifient bien le fait que la norme est la mise à disposition du bien, même si celle-ci fait systématiquement l'objet d'un accord de la collectivité. Si la collectivité ne souhaite pas la mise à disposition, l'EPF ne peut pas l'y contraindre mais peut reconsidérer l'acquisition.

L'article correspondant est joint en annexe de la présente délibération.

**Annexe : description des dispositions en cas de mise à disposition ou en son absence**

## 1 - Biens non mis à disposition

Lorsque le bien n'est pas mis à disposition, l'EPF assume :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil
- Sécurité et gestion des occupations illicites
- Le cas échéant, gestion et libération des occupations en cours au moment de l'acquisition

L'EPF assumera les dépenses écartées que dans la mesure de la sécurisation du bien, des droits des riverains ou lorsque le bien est occupé de ses obligations réglementaires. Il n'aura pas à réaliser de travaux pour garder le bien en bon état ou dans un état similaire à celui à la date de son acquisition. Les biens bâtis pourront être murés ou frotés autre mesure nécessaire à leur sécurisation.

L'EPF pourra demander l'assistance des services techniques de la collectivité pour l'entretien courant ou les visites, le défrichage notamment.

L'EPF pourra réaliser tous diagnostics sur le bien, y compris destructifs, en vue de sa démolition.

L'EPF pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaires, selon la réglementation dans ce cas, il demandera l'accord préalable de la collectivité et s'assurera de la libération des lieux à la date prévue de cession. En tout état de cause, les baux et conventions contractés n'emportent pas de droits pour le preneur au-delà de leur durée, que ce soit des conventions de mise à disposition avec la SAJIR ou de conventions d'occupation précaires de moins de 3 ans.

L'EPF informe la collectivité en cas d'intrusion ou de dégâts majeurs sur le bien.

## 2 - Biens mis à disposition

La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révoquée. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion. Elle peut faire l'objet à la demande de l'un ou de l'autre partie d'un procès-verbal de remise en gestion - de la même façon la fin de la mise à disposition, qui peut être préalable à la cession, peut faire l'objet d'un procès-verbal.

L'EPF assume l'ensemble des responsabilités du propriétaire, à savoir notamment :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil

La collectivité assume les obligations de l'occupant, à savoir :

- Assurance en tant que locataire, en responsabilité civile et si elle le souhaite en dommages aux biens

- \* Gestion courante, notamment entretien, sécurisation, gestion des contrats de fluides. Notamment, l'entretien des clôtures, la coupe des arbres morts, le défrichage, la surveillance des mesures de pollutions devront être réalisées de manière à minimiser les risques au regard des tiers.
- \* Gestion des éventuelles intrusions, à cet égard une visite trimestrielle à minima des biens non occupés est nécessaire et un contrôle visuel mensuel dans les zones rendues est préférable, ainsi qu'une signalétique appropriée
- \* Mise en location et gestion des occupations nouvelles : à ce titre, la collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais assumera toute responsabilité vis à vis du locataire et fera son affaire de la libération à la fin du portage, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés. Ils seront étudiés occupés par l'EPPF.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour conforter le bien, assurer le clos-couvert ou plus généralement ressortent des travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil, l'EPPF pourra réaliser ces travaux avant la mise à disposition à la collectivité.

La collectivité informe l'EPPF en cas de dégradation ou d'intrusion sur le bien.

### 3. Démonstration, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPPF 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-paysageant, des mesures de remplissage, 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'EPPF 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'EPPF.

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'EPPF 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'EPPF pour son compte, elle devra contacter l'EPPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

**CONVENTION OPERATIVE N° CCA (OU CP-CCP SANS CONVENTION)  
 CADRE (NUMERO DU DEPARTEMENT) 15...  
 D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

Entre

La Commune (ou EPCD) de ....., dont le siège est situé ....., représentée par son maire, nom, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal (ou communautaire) en date du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de ...., établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au général représentée par, soit Président, nom, d'abord habilité par délibération du Conseil Communautaire de .....

Ci-après dénommée « la communauté de communes » ; EN CAS DE CONVENTION CADRE

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et existant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....

Ci-après dénommé « EPF » ;

**PRÉAMBULE**

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

**CHAPITRE DE L'INTERVENTION FONCIERE**

**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 sans 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 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 oeuvre 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, contraventions, 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 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 (légalées 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 oeuvre, 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.

## 10.1.6 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 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 d'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 révoquer et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

## 10.1.7. - 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 ;
- Débossailler, 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 ;

## 10.1.8. - 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.

## 10.1.9. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 604 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 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. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

## 10.2. - Assurance

L'EPF 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 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 appartiendra 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 prévues au site et travaux divers effectués par l'EPF

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.  
L'IPPY 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'IPPY pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

Fait à ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
+++++

représentée par son Maire,

L'Etablissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général,

+++++

Philippe GRALL

La Communauté de Communes  
de la +++  
représentée par son Président,

+++++

Avis préalable favorable du Comptable Général Economique et Financier, Hubert BLAISON n° 20.1., en date du .....

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

# Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 mars 2014

## Gestion et sécurisation du patrimoine Evolution nécessaire de l'organisation interne et procédures interne

L'EPF a désormais plus de cinq ans et l'organisation interne doit évoluer pour tenir compte de l'accroissement du patrimoine porté pour le compte des collectivités disposant de conventions opérationnelles. En comparaison avec les autres EPF récents, tous ont déjà pris des mesures internes pour renforcer la sécurisation des sites dans ils assurent le portage.

En déclinaison de la procédure d'analyse des risques, et après approfondissement de la cartographie des risques, l'EPF a engagé une démarche visant à se protéger et à réduire les risques, engageant sa responsabilité, lors du portage de biens bâtis. Cette analyse concerne les intrusions de tiers sur site en particulier.

D'une manière générale, il s'agit, en amont même de l'acquisition de tout bien par l'EPF, d'analyser et d'anticiper les risques et d'engager aussi rapidement que possible la procédure à mettre en œuvre et la sécurisation adaptée systématique des sites bâtis, propriété de l'EPF.

A la lumière de plusieurs incidents récents, des mesures d'urgence en janvier et février ont été prises tout sur le plan de la gestion, sur le plan juridique et technique. Ces mesures doivent être pérennisées et renforcées pour ne pas exposer la responsabilité pénale de l'établissement et de ses dirigeants.

### 1 Situation actuelle

Au 15 février 2014, l'EPF assurait le portage de 69 biens bâtis ou en cours de démolition

- Charente : 24 biens
- Charente Maritime : 19 biens
- Deux-Sèvres : 24 biens
- Vienne : 2 biens.

Il s'agit de biens qui ont vocation à être :

- conservés ;
- démolis ;
- L'EPF assure la gestion technique de la déconstruction/dépollution
- sécurisée dans l'attente d'une destination précise en collaboration avec la collectivité ;
- L'EPF assure la mise en sécurité du bien
  - Fermeture des différentes ouvertures du bien (volets, fenêtres, portes...)
  - Si besoin, murage des ouvertures en rez-de-chaussée (côtié à l'extérieur)
  - Le cas échéant, mise en place de dispositifs spécifiques : gardiennage, vidéosurveillance, ...

Lors du repérage réalisé au début de l'année 2014, plusieurs points de faiblesses ont été identifiés :

- des biens pour lesquels la collectivité n'a toujours pas répondu à la demande de mise à disposition de l'EPF, pourtant prévue par les conventions ;
- deux bâtiments occupés de façon illégale ;
- un terrain faisant l'objet de déconstructions occupé par des gens du voyage.

En réponse à cette situation, et pour remédier à ces risques, l'EPF a apporté les réponses suivantes :

- exhorter à l'attention des collectivités demandant une réponse rapide concernant les biens pour lesquelles elles ne se sont pas prononcées pour une mise à disposition ; à défaut, une mise en sécurité sera décidée par l'EPF
- contrat, et procédure, juridique d'expulsion engagée pour les occupations ;
- mise en place d'une procédure interne de gestion du patrimoine, opérationnelle début mars 2014

### 2 Procédures mises en place

L'EPF a mis en place une organisation d'urgence qui doit impérativement être pérennisée et développée :

- Un dispositif de suivi de tous les biens bâtis engageant les dispositions prises au moment de l'acquisition, lors du portage et les mesures ultérieures de surveillance ;
- Une analyse précise des actions à prendre tout au long de la chaîne, de la rédaction de la convention jusqu'à la revente du bien.
- Analyse et préconisations sur les bâtis actuellement en stock dont les dispositions prévues dans les conventions ne sont pas suffisantes et la collectivité concernée ne soulève pas la mise à disposition.

Outre les tâches de gestion du patrimoine existant, il est fort peu probable (par homologie avec ce qui est observé au sein des autres EPF) que les collectivités locales, en particulier les communes, acceptent de prendre toutes les responsabilités à travers la mise à leur disposition des biens pour lesquels elles ont conventionné avec l'EPF en vue de leur acquisition, démolition souvent et portage. En regard à la mise en œuvre du nouveau PPI, il est donc urgent que cette mission au sein de l'EPF soit renforcée dès cette année à hauteur de 0,6 ETP.

Il s'agit d'assurer une qualité de service aux collectivités et en particulier les petites communes, tout en veillant à protéger l'établissement et ses dirigeants qui pourraient être appelés en responsabilité pénale en cas de sinistre.

**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'Administration

Séance du 04 mars 2014

Délibération n° CA-2014 - 041

Gestion et sécurisation du patrimoine  
Evolution nécessaire de l'organisation interne et procédures interne

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-4°,

Vu le rapport présenté sur la gestion et la sécurisation du patrimoine ;

Sur proposition du directeur général,

**APPROUVE**

- les mesures prises pour renforcer la sécurisation des sites dont l'EPF assure le portage.

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MALVAIRÉ

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région  
Poitiers, le **11 2 MARS 2014**  
La Préfète,

Elisabeth BORNE

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-74

**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)**

Le conseil d'administration 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.

Vu la convention projet CCP 16-10-001 signée le 18 mars 2010,

Vu l'avenant n°1 signé le 13 décembre 2011,

Vu l'avenant n°2 signé le 30 janvier 2013,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.
- ACTE le principe d'une prise en charge des coûts de travaux, la décision fera l'objet d'une décision ultérieure

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,



Christlane BARRET



**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

**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)**

**Engagement financier :**

10M€ puis 8M€ (avenant n°2)

**Durée**

Convention adoptée le 18 mars 2010

Echéance : 31 décembre 2013 puis 31 décembre 2015 (avenant n°2)

**Objet de la convention :**

Projet d'aménagement du parvis de la gare et de ses accès, sur des parcelles en partie privées, et réalisation de deux îlots mixtes logement-activité côté ouest des voies, à l'opposé de la gare reliée par une passerelle en cours de construction.

**L'avancement du projet :**

L'aménagement du parvis et des accès est prévu sur les premières parcelles cédées dès 2015.

Sur les deux îlots Didclon et Renaudin, une consultation d'opérateurs est en cours pour une cession de charges foncières pour la réalisation des programmes.

**L'avancement de l'acquisition foncière.**

Acquisition foncière terminée.

Travaux en cours de finalisation.

**Bilan de l'opération**

Une première cession a été réalisée pour 1 399 292,43€ HT

Reste en stock

Des acquisitions pour 3 505 335 €

Travaux : environ 900 000€ déjà réalisés + environ 400 000€ pour la dernière tranche

L'équilibrage sera difficile. L'appel à projets lancé est joint.

**Objet de l'avenant :**

Compte tenu des délais liés à l'action foncière, les consultations d'opérateurs n'ont pu précédemment être lancées sur les îlots Didelon et Renaudin.

L'avancement des travaux du parvis, de la passerelle et de la marquise par la collectivité impose désormais en tout état de cause de lancer la consultation rapidement.

Il est proposé de modifier la durée de la convention, avec échéance au 31 décembre 2018.

Il est aussi proposé d'approuver un principe de prise en charge partielle ou totale des travaux. Le dossier sera à nouveau présenté pour décision à ce sujet une fois des derniers coûts de travaux connus.



**ENTRÉE**

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 Rue Hesseon Bay, 16023 ANCOULÉ-HIMF-Colex, représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURIEU, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° .....

Clapés dénommée « la Collectivité » :

D'une part

Et :

1. l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, ... CS 70433 - 86011 POTTERS-Colex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA 2015... du .....

(l'après dénommée « l'EPF » :

D'autre part

**PRÉAMBULE**

La convention initiale adoptée le 18 mars 2010 a permis d'acquiescer des emprises nécessaires à la fois à l'aménagement du pôle d'échange multimodal et de ses accès, et la maîtrise et la préparation du foncier pour l'aménagement de deux îlots en continuité directe de la gare et de la passerelle qui traversera les voies.

Les acquisitions et un montant total de 4 803 045€ à quoi s'ajoutent les frais d'acquisition et les coûts liés de partage, notamment la démolition des biens qui est en cours d'achèvement.

La valeur vénale des acquisitions se répartit entre :

- 342 600€ auprès du département de la Charente
- 607 709€ auprès de la SEM Territoires Charente
- 1 442 535€ auprès du SMIP Poitevin
- 36 000€ auprès du CDT 16
- 322 622,50€ auprès de RFF et de la SNCM
- 2 051 187,50€ auprès de propriétaires privés

Une première cession a été réalisée en 2015 pour la réalisation des aménagements du pôle gare, pour un montant de 1 399 292,43€ HT.

Horis les coûts de travaux, restent en propriété de l'EPF des acquisitions réalisées pour : 3 505 335 € dont 1 373 500€ auprès de propriétaires privés.

Il est donné les délais liés aux acquisitions, notamment en l'absence de procédure coercitive, et au élargissement du principe d'aménagement initial à travaux une ZAC, abrogée depuis, l'avantant n°2 a prolongé la durée d'exécution de deux ans à fin 2015.

En l'état actuel, les acquisitions sont terminées. La présente cession de terrains a eu lieu. Les démarches engagées en vue de la cession des terrains restent à travers une consultation d'opérateurs pertinent d'envisager aujourd'hui la fin de la convention à travers la cession des terrains acquis sur les deux îlots Jidéon et Renaudin. La consultation est lancée depuis la fin du mois d'août. Il est envisagé la sélection d'un opérateur ou de plusieurs opérateurs début 2016 en vue de la signature d'une promesse de vente dans la foulée.

Le présent avenant permet donc la prolongation du portage jusqu'à fin 2018, pour permettre l'ensemble des cessions tout en restant sur des délais de portage moyens modérés, vu que les travaux de démolition devraient être achevés début 2016.

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

**ARTICLE 1. MISE EN CONVENTION DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF**

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule :

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

**Projet**

**Projet**

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues. Les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Recourir 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 restaurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques géologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat à la maîtrise des développements urbains périurbains, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPFC 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 communes 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 de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les

## Projet

objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retardement de bât ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de désaffectation sont prioritairement accompagnées.

\*\*\*\*\*

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

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

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

### 1.2.1.2 Les Etudes

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

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.1*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (zones de réhabilitation, plan de composition, programme) ;

## Projet

- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'UEJF et de son expertise.

### L3 Les conditions de tarification et de cession

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*  
*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, et pour la période postérieure à cette date »*  
*Il n'est pas produit d'effet qu'il comptent de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure n'est pas révisé par le cadre de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

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

La disposition suivante « La contribution aux frais de structure établie à 0,5 % du montant des dépenses supportées » est supprimée avec effet rétroactif.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit dans le calcul du prix de cessions qui seront postérieures à la signature de cet avenant :

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 agricole ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul précédant 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 et 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

**projet**

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 dépenses autorisations foncières et cofinancements ou financements intégral 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 surventés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la contribution 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 pourra s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

L'article 16 est ainsi réécrit :

La convention est émise au 31 décembre 2018.

L'ensemble des revenus devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

### ARTICLE 3. MISE A DISPOSITION DES BIENS A LA COLLECTIVITE

**projet**

À l'issue de la dernière démolition, les biens seront mis à disposition de la collectivité, par procès-verbal dans un délai d'un mois à compter de la réception de ces travaux, et pour ceux qui n'ont pas vocation à être démolis :

**ARTICLE 4. PRINCIPE D'UNE PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX**

L'ElpF pourra envisager la prise en charge d'une partie des travaux notamment de démolition, au vu des perspectives de cession dans le cadre de l'appel à projet, en application des dispositions du PPI 2014-2018 adoptées le 16 juin 2015. Cette prise en charge n'est pas automatique, elle fera l'objet d'une décision au cas par cas, en fonction de l'équilibre de l'opération et de la qualité du projet retenu.

**ARTICLE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU PLOIAGE**

Des réunions de plaidage seront tenues régulièrement avec Grand Angoulême, chef de file de l'opération, et avec la ville d'Angoulême associée.

La communauté d'Agglomération de Grand Angoulême valide l'ensemble des étapes clés de l'intervention de l'ElpF et assure la garantie de rachat à l'EPF de ce projet.

Fait à ..... le ..... un 4 exemplaires originaux

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

Jean-François DALUIS

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRAILL

Avis préalable favorable du Constructeur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert MAILSON

Annexe n°1 : Convention projet - CFE +++++++

**projet**



**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-<sup>35</sup>

**Approbation de l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Friche Mathé » à conclure avec la Communauté d'Agglomération du Niortais (79)**

Le Conseil d'Administration 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.

Vu la convention CP 79-12-011 signée le 6 novembre 2012,

Vu l'avenant n°1 signé le 13 février 2015,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention entre la Communauté d'Agglomération du Niortais 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**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

Approbation de l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Friche Maître » à conclure avec la Communauté d'Agglomération du Niortais (79)

**Engagement financier :**

IME

**Durée**

Convention signée le 6 novembre 2012.

Echéance : 6 novembre 2015

**Objet de la convention :**

Traiter une friche en plein cœur du marais Poitevin, avec des projets d'implantation d'activités économiques et sur le résiduel, de completion d'une zone d'habitat et un retour à l'état naturel sur la partie inondable.

**L'avancement du projet :**

Les projets de reprise d'entreprises sur la partie activité économique ne s'étant pas conclus, une étude est en cours de réalisation dans le cadre de la convention.

**L'avancement de l'acquisition foncière :**

Le bien a été acquis en février 2014, le marché de travaux pour la démolition a été attribué, les travaux vont prochainement démarrer.

**Bilan de l'opération**

Acquisition foncière : 70 000€

Coût de démolition : environ 390 000€ pour les superstructures, en cours de travaux

**Objet de l'avenant :**

Compte tenu des délais liés à l'action foncière, l'acquisition a été réalisée après une année et demi de convention. Par ailleurs, les travaux qui représentent le volume de dépenses le plus importants ne commencent à être engagés que fin 2015.

Les difficultés d'équilibre de l'opération au vu des coûts de déconstruction, les incertitudes liées à la pollution et la complexité d'un marché dans une zone très peu tendue, la démarche d'études engagées enfin, justifient une prolongation de l'intervention de l'EPF et partant de son portage.

Il est donc proposé de porter la durée de la convention au 31 décembre 2017.

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-...

Approbation de l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Friche Maître » à conclure avec la Communauté d'Agglomération du Niortais (79)

Le Conseil d'Administration 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.

Vu la convention CP 79-12-011 signée le 6 novembre 2012,  
Vu l'avenant n°1 signé le 13 février 2015,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention entre la Communauté d'Agglomération du Niortais 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

Le Préfète,





CONVENTION PROJET  
MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA ERICHE « MATHÉ »  
N° CP 79 - 12 - 011

ENTRE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE NIORT  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Boire

La Communauté d'Agglomération de Niort dont le siège est à - 28, rue Blaise Pascal - BP 193 - 79006 NIORT Cedex - représentée par Madame Geneviève GAILLARD, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire n° C-4-09-2012 en date du 24 septembre 2012.  
Ci-après dénommée « la CAN » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble Le Consulaire, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERES - représenté par Monsieur Alain TOUBOU, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 21 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA - 2012 - 015 en date du 09 juin 2012.  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Handwritten signature

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

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

Dans le respect de ces principes au fil de son FPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagnés l'élaboration d'un projet de territoire ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et abonnée.

La Communauté d'Agglomération de Niort

Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, la CAN est régie par les articles L5126-1 à L5126-10 et les articles L5211-1 à 5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La CAN regroupe 29 communes, sur un territoire de 34 000 hectares, et compte en 2012 une population de 101 451 habitants (qui pourrait, selon les estimations du SCOT, atteindre 115 000 habitants en 2020).

Handwritten signature

Le territoire de la CAN bénéficie d'une desserte exceptionnelle en termes d'infrastructures de communication : cinq échangeurs autoroutiers permettant l'accès à deux autoroutes (A10 Paris-Bordeaux et A83 Niort-Nantes) une gare TGV plaqueau Niort à 2h15 de Paris...

La CAN a traduit son projet d'agglomération dans des documents de planification et de programmation, particulièrement le Schéma de Cohésion Territoriale (SCOT), qui se décline en politiques sectorielles : Plan Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbain, Schéma de Développement Économique et Commercial...

Le Schéma de Développement Économique et Commercial (SDEC), approuvé le 26 septembre 2011, volet économique du SCOT relatif à la planification des zones d'aménagement, intègre une dynamique de développement durable. Il s'attache notamment à la reconquête des friches industrielles du territoire et au renforcement de la qualité de l'aménagement des zones d'activités, en développant des démarches de qualité environnementale (exemples : élaboration d'une Charte de Développement Durable en 2011 pour la création de la ZAC "Le Lac - Les Carreaux" ; réalisation d'une étude de dépollution en 2011, en vue d'acquiescer la friche MATHÉ en 2012 pour y mener un projet de réhabilitation, idéalement d'une surface totale de 50 hectares au sein des périmètres des différentes zones d'activités existantes, en vue d'être "résiliant" à l'agriculture...).

La CAN, qui au titre de sa compétence Développement Économique et Aménagement du Territoire, porte le projet de réhabilitation du site MATHÉ, a approuvé par délibération du 26 septembre 2011, le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet de réhabilitation, qui permettrait de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais.

#### Le projet de réhabilitation du site MATHÉ

##### Localisation :

L'ancien site industriel des Établissements MATHÉ est localisé sur la commune de Vauxeu-Illeau, dans la continuité du bourg d'Iféau, et s'étend sur 6,4 hectares (dont 2,26 hectares de bâtiments). Il se situe en zone NAI au POS de la commune. Le bon état de l'urbanisation permet de recevoir principalement des activités industrielles, artisanales ou commerciales) et est situé dans le périmètre du Marais Poitevin, espace naturel protégé.

##### Historique du site :

Le site MATHÉ correspond à une ancienne usine de fabrication de contreplaqués en activité dans les années 1990 à 2007. Aucune cessation d'activité administrative n'a été effectuée à ce jour. La société est en liquidation judiciaire depuis le 12/12/2008 (liquidateur judiciaire : Maître HUMEAU depuis octobre 2011).

Le site est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la réglementation des ICPE par arrêté préfectoral du 07/01/1998.

##### Descriptif de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier est constitué de 8 bâtiments (d'une surface totale de 22 400 m<sup>2</sup>), de zones de circulation en entrée et d'espaces verts.

##### Projet de réhabilitation :

Le projet de réhabilitation de la friche MATHÉ est particulièrement stratégique pour le territoire, puisque sa réalisation permettrait à la fois de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais, tout en améliorant la qualité environnementale du site et en préservant le milieu naturel.

99<sup>3</sup> 12

Le pré-projet défini à ce jour prévoit la reconversion du site (qui représente un total de 6,4 hectares) en trois zones distinctes :

- une zone économique, de 1,4 hectares, qui correspondrait à la création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
- une zone urbanisée, de 1,1 hectares, localisée entre le Bief d'Iféau et la partie est, qui correspondrait à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
- une zone éco-environnementale, de 3,9 hectares, sur la partie ouest du site, dont l'aménagement reste à définir, et qui pourrait à court terme être utilisée comme zone support de la dépollution.

Ce pré-projet d'aménagement devra faire l'objet d'études complémentaires et d'un travail partenarial (avec le Parc Interdépartemental du Marais Poitevin, la commune de Vauxeu-Illeau, la DDT 79, la DREAL, la Région Poitou-Charentes, le Conseil Général 79...), afin de préciser le projet d'aménagement final, les coûts de réhabilitation correspondants, les modalités d'ouvrages, les financements mobilisables, les délais de réalisation, le phasage du projet...

#### Projets d'activités économiques :

Depuis deux ans, les services de la CAN ont été sollicités par différents porteurs de projet intéressés par une implantation sur le secteur du Marais Poitevin, comme par exemple :

- l'ALPEMP (Association pour l'Énergie par la Protection et l'Entretien du Marais Poitevin) pour un regroupement de ses moyens humains et matériels et la mise en œuvre d'un projet de méthane bio ;
- l'entreprise CHARBOIS pour l'implantation d'une unité de production de biocombustibles propres à partir de déchets verts ;
- le CIVAM (Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural) et le GIE Bois-Energie du Marais Mouillé pour le stockage de plaquettes bois destinées aux chaufferies bois de collectivités...

Le sérieux des demandes a justifié que la CAN s'intéresse à la réalisation d'une zone économique au cœur du Marais, et plus particulièrement à la réhabilitation de l'ancien site industriel MATHÉ.

Cette opération qui respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFV PC s'est vue définie dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la requalification de friches industrielles, et est éligible à l'intervention de l'EPFV PC.

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

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

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la CAN et l'EPFV PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la CAN et l'EPFV PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFV PC et de la CAN.

### ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFV PC et de la CAN, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier, par l'acquisition de l'ancien site industriel des Établissements MATHÉ. Le cas échéant, l'EPFV PC pourra réaliser des travaux de remise en état du site, à travers sa mise en sécurité d'une part et sa dépollution d'autre part.

99<sup>4</sup> 12

L'EPF PC pourra éventuellement remettre un foncier « prêt à l'emploi » en vue de la mise en œuvre du projet de réhabilitation, et procéder par exemple à la démolition de certains bâtiments.

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La CAN a décidé de limiter le secteur de l'ancien site MATHÉ situé dans la continuité du boulog d'Élieu comme périmètre d'intervention (annexe n°1).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC concernera la réalisation foncière préliminaire soug.

Le plan de localisation du site, le plan et la photographie aériennes de l'ensemble immobilier, la désignation cadastrale du périmètre d'intervention, l'extrait du règlement du POS correspondant au zonage concerné sont annexés à la présente convention (annexes n°1 et n°2).

### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la CAN et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'un ou l'autre des parties ou même du propriétaire, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès du propriétaire ou du mandataire.

#### 4.2. Les engagements de la CAN

La CAN s'engage à :

- rendre à disposition de l'EPF PC les études préalablement réalisées (étude de dépollution - diagnostic environnemental ; Plan de gestion et analyse des procédures de mise en œuvre dans le cadre de la réhabilitation du site ; Etude technico-économique de mise en sécurité) ;
- effectuer les études complémentaires nécessaires, et d'associer l'EPF PC à leur réalisation ;
- conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations de pré-projet retenus (annexe n°3) ;
  - une zone économe : création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
  - une zone urbanisation : localisée entre le Bloc d'Élieu et la partie est, qui correspondra à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
  - une zone éco-environnementale : sur la partie ouest du site dont l'aménagement final reste encore à définir ;
- communiquer à l'EPF PC toutes études ou décisions d'aménagement portées par la CAN ou ses tiers ;
- répondre à la commune du Vainqueur-Bleau de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à l'engager le cas échéant, l'adoption des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'opportunité du projet fondant la décision de préemption ;
- à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou rapport relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transmettre cette obligation aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vainqueur-Bleau n° CP - 19 - 12 - 011)  
Octobre 2012

off 5

- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- rechercher elle-même ou à faire réaliser par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens requis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la réalisation de la présente convention.

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la CAN respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L.300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la CAN s'engage, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges. Dans le cas contraire, la CAN dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxes correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputés lors du calcul du prix de revient du bien.

#### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la CAN :

- les études foncières ou en matière d'ouvrage d'infrastructure et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- l'acquisition du bien situé sur la commune du Vainqueur-Bleau, correspondant à l'ancien site MATHÉ ;
- la gestion du bien acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- le cas échéant, si y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation industrielle ;
- la revente des biens à la CAN ou aux opérateurs désignés ;
- la transmission à la CAN d'une copie de l'attestation de signature de l'acquisition des biens par l'EPF PC ;
- la transmission à la CAN des documents nécessaires au vote effectif de l'assemblée délibérative de la CAN, dans les délais requis (au plus tard 45 jours avant la date du Conseil Communal) pour la garantie des emprunts effectués pour cette opération ;
- la diffusion annuelle à la CAN du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention

### ARTICLE 5. — LES ETUDES PRELIMINAIRES

Des études préalables pourront être menées si nécessaire par la CAN, notamment afin de préciser l'opération d'aménagement ; scénarios et usages futurs, de conditions de faisabilité (techniques et financières), passage des étapes de conception et de réalisation...

### ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs énoncés à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la CAN, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « réhabilitation du site MATHÉ », sis sur le territoire de la commune du Vainqueur-Bleau, inclus dans le périmètre d'intervention.

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vainqueur-Bleau n° CP - 19 - 12 - 011)  
Octobre 2012

off 6

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

Dans le cadre de la présente convention, l'IEPF PC s'engage à transmettre à la CAN, la copie de l'aussaisissement notarié d'acquisition des biens par l'IEPF PC.

#### 6.1. L'acquisition amiable

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

La CAN informera l'IEPF PC de toutes les opportunités de vente concernant les biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'IEPF PC négociera des négociations avec le propriétaire (ou le mandataire) pour l'acquisition des biens qu'il a accordé (coordonner, fax ou courriel) du Président de la CAN ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, le 1<sup>er</sup> Vice-président, sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention foncière.

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

#### 6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la CAN demandera au conseil municipal de la commune du Vauvau-lez-lez de déléguer à l'IEPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre d'intervention, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122-21 et suivants du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectuera de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La CAN :

- renverra à l'IEPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguera à l'IEPF PC sur le périmètre d'intervention ;
- demandera à la commune du Vauvau-lez-lez de transmettre à l'IEPF PC et dans les huit jours après réception en main, toutes les délibérations d'attribution d'aliéner (DIA) concernant le bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur inscription dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'IEPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'IEPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera joint à la connaissance de la CAN pour validation en cas de la suite à donner quant à la décision définitive de préemption et au prix proposé.

Congès tous des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Président de la CAN ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, le 1<sup>er</sup> Vice-président.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'IEPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'IEPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

*Off. A.T.*

La définition par la CAN d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'IEPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne sera mise en œuvre que lorsque la phase d'acquisition amiable n'aura pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'IEPF PC, en partenariat avec la CAN et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, consensuelle et déposée le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'IEPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'IEPF PC constituera le dossier d'inquête préalable et rebattra les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la CAN et l'IEPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui dématérialiseront le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'IEPF PC ne pourra être tenu pour responsable des événements relatés liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour l'expropriation.

#### ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'IEPF PC

Dès la fin de l'intervention spécifique éventuelle de l'IEPF PC, les biens seront mis à disposition de la CAN. Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

#### ARTICLE 8. — LA MISE EN SECURITE ET EN SECURITE DU FONCIER PAR L'IEPF PC

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'IEPF PC pourra réaliser, en lien avec la CAN, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travail concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature de bâti, etc.).

#### ARTICLE 9. — LA DEMARCHE DE REVENTE

##### 9.1. Conditions juridiques de la revente

La CAN restitue ou fera restituer par un ou des opérateurs de son choix, par son notaire, les immeubles acquis par l'IEPF PC. Ce restitue s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus à la présente convention.

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

L'opérateur prendra les immeubles acquis par l'IEPF PC, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en possession. Il pourra des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la CAN ou l'opérateur désigné se subrogera à l'IEPF PC en demande comme ce détermine, 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 ainsi que la CAN seront établies conjointement par l'IEPF PC et par la CAN sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel, actualisé de l'opération foncière objet de la présente convention également approuvé par la CAN.

*Off. A.T.*

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de mesures environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le concessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

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

### 2.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC consiste à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix finaux 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, la somme de la transaction figurant dans l'acte de vente distingue :

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté d'Agglomération ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PFI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA. 2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient<sup>10</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètres, avocat,...) et le cas échéant, des frais de livraison ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure, correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action finale réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion<sup>11</sup> de l'EPF PC du bien objet de la revente

• Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....

• Dépenses :

• Impôts et taxes

• assurances

• travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondant à 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA) et à 0,5 % en zone M.

<sup>10</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'y a pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

<sup>11</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve dansquels sont réalisées toutes les subventions en recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien concerné.

*off 9*

<sup>10</sup> Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention ont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du rattachement prévu à l'article 4.2 de la présente convention.

### ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Le CAN se libère, entre les mains du notaire, de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de l'acte authentique et de l'attribution notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-10, premier alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales pour les établissements publics justicatifs des départements, communes, départements, régions et établissements publics locaux ou de leurs établissements hypodépendants.

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

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC de Poligny-Charentais.

### ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 1.2.2) réalisera un bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la CAN au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement proposé par la CAN 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 16.

A titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'évaluation et d'actualisation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

### ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / EVALUATION DE LA CONVENTION

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la CAN, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CAN ou son représentant et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la CAN, soit de l'EPF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;

*off 10*

Dans le cas où la CAN décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'IEFF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'IEFF PC pour l'engagement de l'opération.

#### ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'IEFF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAIEF... Ils seront choisis dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'IEFF PC, approuvé par délibération N° CA-2012-05 du 13 mars 2012.

L'IEFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

#### ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

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

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

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'IEFF PC et la CAN ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'IEFF PC ;
- paiement du prix par la CAN ou l'opérateur de son choix ;
- réalisation dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quel que soit la réalisation de l'opération prévue.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (présenté, daté du portage foncier, ...) après validation par le Conseil Communautaire de la CAN et l'IEFF PC en cas de nécessité.

#### ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

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

En cas d'acquisition, la CAN est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'IEFF PC aux conditions prévues à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

#### ARTICLE 18. — CONVENTIONS

À l'occasion de toute poursuite ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

Convention Projet IEFF PC - CAN des Ventes Foncières et CP - 79 - 17 - 011  
Octobre 2012

98 12 Art

- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'IEFF PC.

Un groupe technique associera les différents services des partenaires pour se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions connexes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi construite à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'IEFF PC au titre de son P.P.J. 2009-2013.

#### ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La CAN transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'IEFF PC.

L'IEFF PC s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de diffusion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'IEFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (répertoires fonciers, cartographies, ...).

#### ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

##### 14.1. L'engagement financier de l'IEFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'IEFF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €).

Il comprend la participation de l'IEFF PC aux fonds prévisibles, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'IEFF PC récupérera le montant de ses participations sur le prix de cession du foncier qu'il aura obtenu. Dans le cas où l'union de l'IEFF PC ne débouche pas à l'acquisition des biens, la CAN s'engage à rembourser à l'IEFF PC la totalité de la contribution de l'IEFF PC.

##### 14.2. L'engagement financier de la CAN

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateurs pour la réalisation du projet initialement prévu, la CAN s'engage à racheter les biens aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs prévus dans la présente convention, la CAN s'engage à :


- réaliser les travaux tels que définis dans les études préliminaires ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'IEFF PC ;
- racheter, elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'IEFF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Convention Projet IEFF PC - CAN des Ventes Foncières et CP - 79 - 17 - 011  
Octobre 2012

98 11 Art

Fait à Poitiers, le 08 NOV 2012, en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de Niort  
représentée par ses Présidents,

  
Genevieve GAILLARD

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
Alain TOUBOIS

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDON,  
N° 2012 / 17 en date du 7 juin 2012.

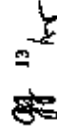
Annexe n°1 : Résumé d'intervention de l'EPFF PC

Annexe n°2 : Plan et photographie aérienne de l'ensemble immobilier  
Designation cadastrale du périmètre d'intervention  
Etat des règlements du POS correspondants au zonage concerné

Annexe n°3 : Projet d'aménagement / réhabilitation du site  
Délibération du 26/09/2011 « Développement Économique – Principe de l'acquisition par la  
CAN d'un ensemble immobilier situé sur la commune de Vanneau-Gréau »

Annexe n°4 : Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPFF PC

Conseiller Préfet EPFF PC - CAN (Le Vanneau) n° 01 - 19 - 12 - 011  
Octobre 2012

 13



Conseiller Préfet EPFF PC - CAN (Le Vanneau) n° 01 - 19 - 12 - 011  
Octobre 2012

 13

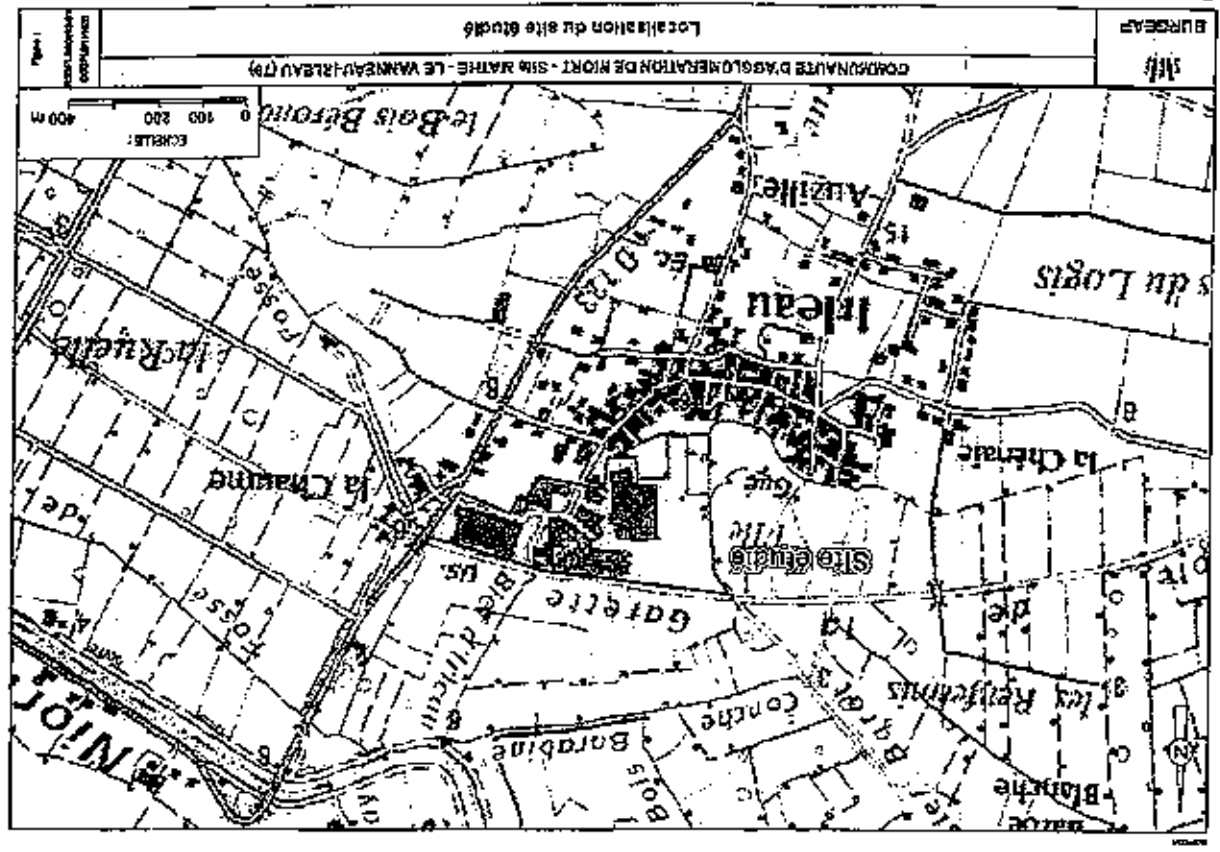


11/10/06

Source : Plan d'alignement du Marché postaux



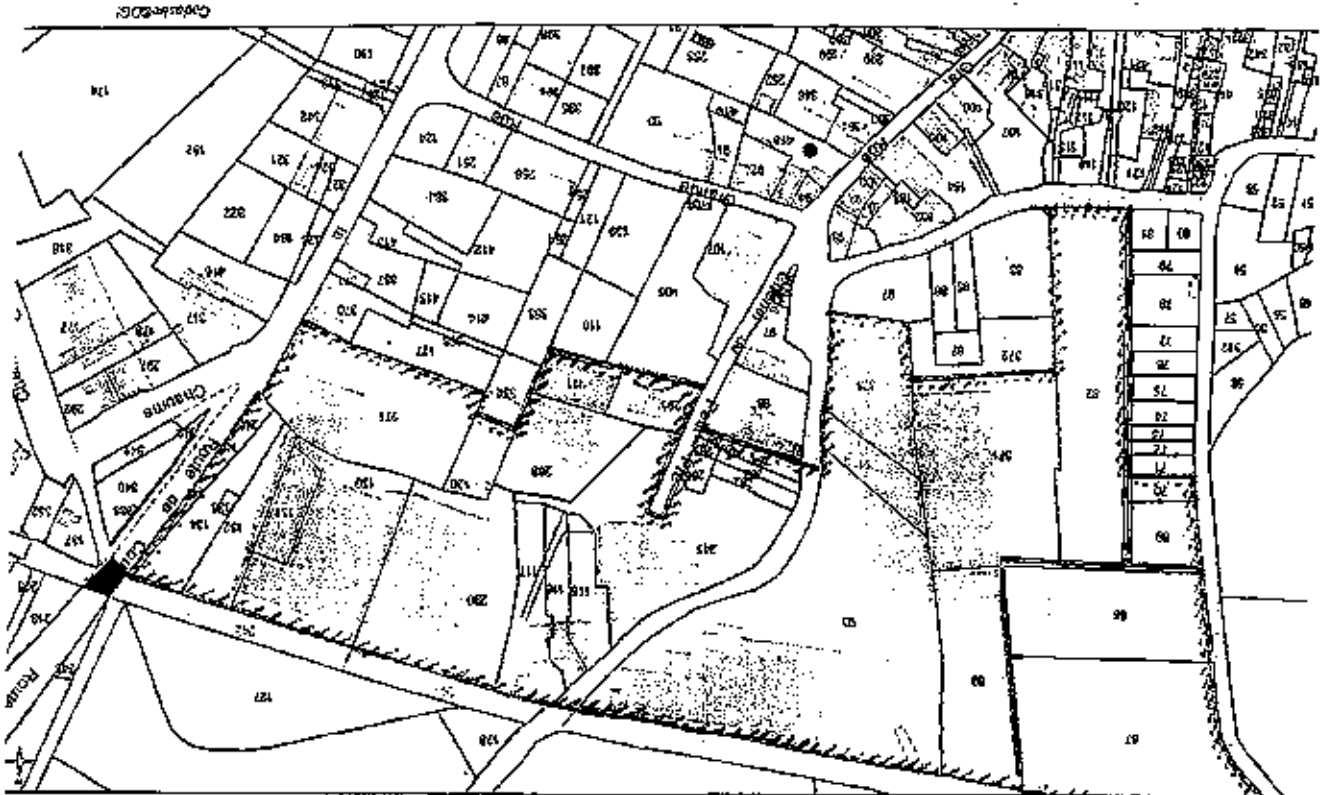
11/10/06



Annexe n°2



99/45



Cadastrre du secteur de la friche Mathé

1:2 500

99/45



Photo aérienne du site Mathé

Zone PAZ

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique sur le territoire de la commune de LE VANSAU.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- § 1 - Sont et demeurent notamment applicables :
  - 1 - conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R 111-2 ; R 111-3 ; R 111-3.2 ; R 111-4 ; R 111-14 ; R 111-14.2 ; R 111-15 ; 2 111-21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme.
  - 2 - Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées et représentées en annexe
  - 3 - Les articles du Code de l'Urbanisme et d'autres législations concernant :
    - les secteurs sauvegardés
    - les règlements de lotissement

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430.1 et suivantes du Code de l'Urbanisme.

- § 11 - Les dispositions des articles 3 à 15 ne s'appliquent pas aux terrains inclus dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S. - S'y applique exclusivement le régime du lotissement pendant sa durée de validité

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est partagé en deux catégories de zones :

- 1°) la zone urbaine englobant les zones UA et UB
- 2°) la zone naturelle comprend les zones :
  - I ; I MAH ; II MAH ; MAH ; MB
  - NC et ND

A chaque une de ces zones, sont applicables les dispositions des articles 11 et 111.

CP/AS

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains, soumis aux dispositions du décret du 29 mars 1964, sont délimités au plan par un graphisme conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINIMALES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CP/AS

Les travaux doivent respecter le règlement du P.O.S. même s'ils ne sont pas assujettis à déclaration ou autorisation du Maire.

**COPIE**

ZONE MA1

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE MA1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 - Rappel

- 1 - L'efficiation des citernes est soumise à autorisation
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'approbation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

§ 11 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après
- les constructions à usage de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après
- les constructions à usage industriel et artisanal, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après
- les lotissements à usage d'activités, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- la rénovation, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants

- l'extension mesurée des constructions existantes à la date de publication du P.O.S.
- le changement d'affectation des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S., sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone

§ 111 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone
- les constructions et les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale, de commerce, de bureau, de service et d'entrepôt
  - les équipements intérieurs de l'opération et ceux nécessaires pour les raccorder aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents, soient pris en charge par le pétitionnaire.
- l'opération n'entraîne pas le développement ultérieur de la zone au qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe.
- le changement d'affectation destinée à l'habitation, des constructions existantes à la date de publication du P.O.S., sous réserve que :
  - que la construction avant travaux possède murs et toits en bon état
  - que le pétitionnaire prenne à sa charge toutes les extensions des réseaux d'équipements que le nouvelle affectation nécessite
  - que le système d'assainissement reçoive l'accord des services techniques compétents

ARTICLE MA1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

09/11/11

09/11/11

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE MAI 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voir annexes documentaires).

§ 2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE MAI 4 - DÉSERTÉ PAR LES RESEAUX

§ 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol adossée dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ 2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

99/65

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (voir l'annexe documentaire pages 10 à 12).

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits succédés de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE MAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A M Y

ARTICLE MAI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 10 m de l'emprise des C.O.
- 6 m de l'emprise des autres voies

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

99/65

Tout projet de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux, isolés ou groupés devra par ses dimensions, son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions devront en outre, présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleur compatible avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industriel.

Quand le mode de construction, les formes ou l'usage des bâtiments nécessiteront l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leur qualité de longévité et d'aspect seront suffisantes pour assurer la bonne tenue des façades et des ouvertures. Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

En outre, des constructions qui ne répondraient pas à certaines des conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre des techniques nouvelles.

Est interdit :

- Pour les toitures et les parois verticales l'usage des matériaux brillants; tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

#### ARTICLE MAI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE MAI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

La marge d'isolement imposée pour les constructions à usage autre que l'habitation, à l'article MAI 7, doit être plantée lorsqu'elle est située en limite d'une zone destinée principalement à l'habitat (QA ; UB ; NAH ; NB

#### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE MAI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A H T

#### ARTICLE MAI 15 - CERRASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N E A H T

#### ARTICLE MAI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

#### § 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le tonne générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sera demandée.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originale du terrain, de façon à traiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)

- les talutages des habitations et mouvements de terre importants

- les couvertures en ardoise ou similaire, sauf en cas de réfection de l'existant

- les lucarnes et les chiens "assis"

- les toitures terrassées

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (tan "pierre", sable de pays...)

- des ouvertures à dominante verticale

- des linteaux droits ou présentant un cintre léger

- pour les toitures, des couvertures en tuiles de ton traditionnel

#### § 11 - Autres constructions

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

NEAHT

NEAHT



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT**

**CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 26 SEPTEMBRE 2011**

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ACQUISITION PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ SUR LA COMMUNE DU VANNEAU IRLEAU**

Monsieur Pascal DUFORESTEL, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par le Bureau,

Sur Proposition du Président,

L'ancien site Industriel des Etablissements MATHE se situe sur la commune du Vanneau-Irleau, dans la continuité du bourg d'Irleau, et s'étend sur 6,3 ha (dont 2,24 ha de bâtiment).

Après une visite du site effectuée par les élus et les services de la Communauté d'agglomération de Niort et du Parc Inter régional du Marais Poitevin, un projet de réhabilitation a été proposé comprenant :

- une zone économie d'environ 1,4 ha
- une zone éco environnement d'environ 3,9 ha
- une zone urbanisation d'environ 1 ha

La zone économie permettrait de réaliser une partie des bâtiments existants pour l'implantation d'activités économiques en lien avec l'identité du Marais, particulièrement dans le domaine de la valorisation des ressources naturelles. Un projet de village d'entreprises pourrait être envisagé.

La zone éco environnement se trouverait à l'extrémité de la friche MATHE, où se situe actuellement l'ancienne scierie. Cet espace, entouré par des voies d'eau, se trouve à proximité d'un espace naturel et pourrait être dédié à des activités de maraîchage bio. Le projet serait porté par le Parc Inter régional du Marais Poitevin.

La zone urbanisation serait située dans le prolongement du bourg et engloberait les habitations actuellement enserrées dans le site. Elle permettrait à la commune d'assurer la continuité de sa zone urbaine. Un projet d'éco-habitat pourrait être envisagé.

Ce projet de réhabilitation de la "friche" MATHE est particulièrement stratégique pour le territoire, puisque sa réalisation permettrait de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais.

Par conséquent, il est proposé que la Communauté d'Agglomération de Niort se porte acquéreur de l'ensemble immobilier de l'ancienne scierie MATHE dans le but d'y mettre en œuvre le projet de réhabilitation dont les grands principes sont énoncés ci-dessous.

Description de l'ensemble immobilier anciennement utilisé pour une activité industrielle :

- Ensemble immobilier site "le petit marais sud", "le chemin du pot à pré", "voie de la charnerie" "bureau 48" et cadastre section AD n°67, 68, 62, 69, 90, 91, 371 et 373, et section AE n° 111, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 245, 246, 247, 271, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 293, représentant une surface de totale de 68ha 23a 80ca.

Ensemble immobilier constitué de :

- Bâtiment scierie,
- Bâtiment séchage,
- Bâtiment pour fabriquer le contre-plaqué,
- Entrepôt avec blocs sanitaires,
- Entrepôt avec local électrique à l'intérieur,
- Maison à usage de bureaux,
- Hangar avec salle de cantine et autres pièces,
- Terrain

Le Service des Domaines a estimé la valeur vénale de cet ensemble immobilier entre 280 000 € et 310 000 € à la date du 21 janvier 2011.

L'acquisition de cet ensemble immobilier est conditionnée à la réalisation préalable d'une "Etude de dépollution - Diagnostic environnemental du site MATHE" dont les bons résultats sont attendus fin septembre 2011, et qui servira notamment à déterminer les responsabilités du liquidateur sur la remise en état du site.

Le projet de réhabilitation fera l'objet d'un travail ultérieur avec les différents partenaires (Parc Inter régional du Marais Poitevin, commune du Vanneau-Irleau, Direction Départementale des Territoires, Région Poitou-Charentes, Conseil Général des Deux-Sèvres...), notamment pour ce qui concerne les coûts de réhabilitation, les maîtres d'ouvrage, les co-financiers/mobilisables, les recettes, les délais de réalisation...

Considérant le caractère stratégique du projet de réhabilitation de cette friche,

Considérant la volonté de la Communauté d'Agglomération de Niort et de ses partenaires de requalifier ce site et de relancer l'activité économique sur le secteur du Marais,

Considérant le projet de la société CHARBOIS d'implanter sur le site (zone économie du projet de réhabilitation) une unité de production de composites écologiques basés de la valorisation de déchets végétaux, et ce dans les meilleurs délais,

Il est demandé au Conseil de Communauté de bien vouloir :

- Approuver l'acquisition de cet ensemble immobilier au prix maximum de 310 000 € HT,
- Autoriser le Président ou le Vice-Président Délégué à signer l'acte de vente subrogative auprès du Maître DUTOUR, le liquidateur.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 92  
 Contre : 0  
 Abstention : 0  
 Non participé : 0

Pascal DUFORESTEL

Vice-Président Délégué

99/11

99/11

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

### Modalités de mise à disposition des biens acquis

#### Article 1:

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

#### Article 2:

Pour chaque bien acquis, l'EPFF PC et la Communauté d'Agglomération désignent conjointement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPFF PC avant en mise à disposition à la Communauté d'Agglomération.

#### Article 3:

Si l'état du bien acquis par l'EPFF PC au son usage temporaire l'exige, l'EPFF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Communauté d'Agglomération, aux travaux identifiés : démolition, déplacements, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour un effet : tous les toits, etc.

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

#### Article 4:

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

#### Article 5:

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

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

#### Article 6:

La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPFF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPFF PC, l'état des lieux initial, les compléments de vente du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants énumérés, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

*Signature*

#### Article 7:

La Communauté d'Agglomération fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectées aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempêtes, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPFF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Communauté d'Agglomération se réserve de tout recours contre l'EPFF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

#### Article 8:

La Communauté d'Agglomération est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

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

#### Article 9:

Dans le cas particuliers, où la Communauté d'Agglomération souhaite apponer des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPFF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une rénovation partielle ou totale, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivent dans le cadre de la réalisation de projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPFF PC.

L'accord ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPFF PC.

### Occupation des biens

#### Article 10:

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

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

La Communauté d'Agglomération fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou convenue par elle par la suite.

#### Article 11:

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPFF PC peut autoriser la Communauté d'Agglomération à conclure une occupation des biens à titre précaire, prévisoire et réversible. Les occupants sont préalablement acceptés par l'EPFF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux autre qu'un renouvellement.

En conséquence, lors de la remise par l'EPFF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Communauté d'Agglomération prendra fin de plein droit.

#### Article 12:

La Communauté d'Agglomération rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les écrits des lieux, procède au quitus éventuel, détermine, compte, exploite les occupants.

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

*Signature*





**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET  
N°CP 79-12-011 DE MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA  
FRICHE « MATHÉ »**

**ENTRÉ**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU  
NIORTAIS**

**ET**

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

**ENTRÉ**

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé - 140 Rue des Érables - CS 28770 - 79027 Niort Cedex - représentée par son Président, Monsieur Antoine BALOGUE, dûment autorisé par la décision n° ..... en date du 03/10/2014, et

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**ET**

D'une part

Letablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 89011 POITIEUX Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération de Conseil d'Administration n° CA-2014-116 du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

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

**Article 14 :**  
La Communauté d'Agglomération est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la reprise par l'EPF PC, sauf accord express entre l'EPF PC et la Communauté d'Agglomération.

**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**  
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.  
En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

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

**Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

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

## PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a sollicité l'intervention de l'EPFF sur un site industriel en liquidation judiciaire depuis de nombreuses années, la friche Mafé au Vanneau-Breau. Cela a donné lieu à la signature d'une convention-projet avec la CAN, en novembre 2012. La CAN soutiendrait l'assistance de l'EPFF pour la négociation avec le liquidateur, en termes techniques et juridiques, la maîtrise foncière, la dépollution et la dépollution. Il n'était pas prévu que l'EPFF réalise des études relatives au projet, cette possibilité n'étant pas inscrite dans la convention. La CAN avait en particulier défini une programmation sur la base d'une étude réalisée avant l'intervention de l'EPFF. Cette étude prévoyait entre autre une segmentation du site selon trois usages économiques, habitat, espace naturel et devait être complétée dans une vigne plus opérationnelle.

L'acquisition a été réalisée en février 2014 pour un montant de plus de 70 000 euros, avec un accord pour que l'EPFF réalise les travaux de désamiantage-dépollution nécessaires à la sortie d'activité, le liquidateur restant responsable juridiquement en sa qualité d'ancien exploitant.

La CAN a depuis sollicité l'EPFF pour que celui-ci l'assiste sur les études. L'EPFF a en effet, depuis l'adoption du PPI 2014-2018, la capacité d'aller au-delà d'un simple accompagnement de la commune et de mener des études en matière d'ouvrage propre tout en laissant la collectivité décisionnaire, son expertise réglementaire et le nombre d'opérations menées permettant une meilleure visibilité et un meilleur contrôle potentiellement des bureaux d'étude.

Le présent avenant définit donc le cadre dans lequel l'EPFF pourra, en matière d'ouvrage propre mener des études permettant à la collectivité de faire un choix éclairé, en vue de la préparation de la cession à la collectivité ou à un opérateur, et aussi dans le cas précis d'adapter si nécessaire les modalités de dépollution au projet.

La convention était par ailleurs échu au 6 novembre 2015, cet avenant doit permettre d'engager une nouvelle phase de la démarche de projet, un avenant ultérieur ou une nouvelle convention ayant vocation à définir précisément cette démarche et son calendrier.

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

### ARTICLE 1. — LES PRINCIPALES DIRECTIVES DE L'ACTION DE L'EPFF

*Articlé à insérer après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 246*

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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 bords accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restaurations 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. 100-1 de Code de l'Urbanisme, l'EPFF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat à la maîtrise des développements urbains périurbains, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activités, d'équipements et de recherches ;
- favorise l'amélioration du paysage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPFF intervient en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- confère la structure des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPFF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son intégrité foncière pour l'insérer 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'EPFF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisent une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivent les objectifs généraux énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'énergie et les opérations de recyclage du foncier de rattachement de bâtiments dans une perspective de réhabilitation urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnés.

\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPFF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de leurs actions de préservation du risque d'inondation

et de la mise en œuvre cohérente et intégrée du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

Par la présente et à travers ses compétences financières et ses capacités d'interventions, l'EPF accompagnera la Communauté d'Agglomération du Niortais afin d'orienter son projet selon les objectifs ci-dessus et faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire découlant concrètement des objectifs définis en application du Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI 2014-2018).

À travers ses expertises, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseiller la Communauté d'Agglomération dans l'objectif d'optimiser la rentabilité financière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments de projet, notamment financements et permis. In cas échéant, consulter un avis quant aux risques pesés par la collectivité dans la perspective de la cession.

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

#### **ARTICLE 2. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ÉTUDES**

L'article 5 « Les études préliminaires » est modifié « Les études » et est ainsi rédigé :

L'EPF met à disposition son assistance technique et son expertise pour la réalisation d'études préliminaires à l'aménagement,

Ainsi, sur un périmètre élargi prenant notamment en compte les parcelles encadrées dans le site, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de faisabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettront de valider la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles prennent également en compte les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière en prenant notamment en compte les coûts de dépollution du site selon les différentes hypothèses proposées.

Ces études préliminaires doivent notamment permettre de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération ;
- définir le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (études de réhabilitation, plan de compatibilité, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et 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.

À ce titre, elles pourront éventuellement conduire à faire évoluer le pré-projet initial qui portait sur l'aménagement du site en trois zones (économique, habitat et éco-environnement) mentionnées à l'article 4.2 de la convention initiale.

Elles pourront également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

À travers ses expertises, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Communauté d'Agglomération et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Il est précisé que, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF.

#### **ARTICLE 3. — CONDITION DES GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF**

L'article 7 « Les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF » est ainsi rédigé :

L'EPF procédera toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 du présent avenant.

#### **ARTICLE 4. — LA MISE EN ÉTAI EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF**

L'article 8 « La mise en état et en sécurité du foncier par l'EPF » est ainsi rédigé :

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPF réalisera, en lien avec la Communauté d'Agglomération, toute étude, expertise et conseils, acte juridique ou travaux, concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (certificat préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

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

#### **ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE DE REVENTE DES BIENS ACQUIS**

L'article 9 « La démarche de revente » est ainsi rédigé :

##### **9.1 - Conditions Juridiques de la Revente**

La Collectivité achètera ce foncier par un ou des opérateurs de son choix, par voie notariée, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

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

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il fera 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 verra par l'IEPF en demande comme en défense, dans toutes les instances judiciaires concernant des biens cédés et/ou, 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'IEPF et par la Collectivité sur la base :

- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

4.2 - Détermination du prix de cession  
L'action de l'IEPF consiste à garantir la faisabilité économique des projets et doit viser à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est autorisé 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 figurera dans l'acte de vente distinguant :

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

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 délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et prévoyant ce qui suit :

En dehors de tout dispositif de majoration 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 rajoute de la somme des coûts supportés par l'IEPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais actuels des faits actuels (notaire, géomètre, avoué, ...) 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 de projet selon les principes directeurs de l'IEPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la reprise éventuellement supportés par l'IEPF ;
- le montant des travaux évaluable de grand œuvre, de suite en arrière, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur ;
- la contribution aux frais de remise en conformité à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'IEPF ;
- le solde au compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'IEPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, ...

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

<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'IEPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retient l'ensemble des frais de gestion engagés par l'IEPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve durant toute la durée des interventions et recense toutes les dépenses de l'IEPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et résultats de la Collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien cédé.

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'obligement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses ou de recettes dont on pourra établir au cours prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'ajournement des comptes concernera cette cession sans éventuellement établie dans l'acte suivant la signature de l'acte de vente.

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

### 3.3 Modalités de calcul du prix d'actualisation

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

- > pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- > pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion foncière placée 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 agglomérée (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches localement polluées 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'IEPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants déclinent les principes directeurs de l'IEPF bénéficiaire d'une extension de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en centre de bourg.

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

- Observation du permis de construire ou du permis d'aménager perçu de tous recotes
- Début des travaux

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET  
N°CP 79-12-011  
FRICHE MATHE**

**ENTRE**

Le Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Espians, CS 28770, 79027 Niort Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGUE, élu par une délibération du Conseil Communautaire n°..... en date du ....., en vertu de la délibération n° CA-2015... du 13 février 2015, ci-après dénommée « la Collectivité » ;

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 710432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRILLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015... du 13 février 2015, ci-après dénommé « EPF » ;

D'une part

D'autre part

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'un des opérateurs dédieront l'EPF, d'un montant bien sûr correspondant à la mise en œuvre des frais d'actualisation de portage.

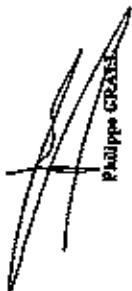
Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens réservés une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la main-d'œuvre fournie par l'EPF, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Fait à Niort, le 13 FÉV. 2015, en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais  
représentée par son Président

  
Jérôme BALOGUE

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
Philippe GRILLI

Avis préalable favorable de l'Assemblée Générale Economique et Financière, Monsieur Hubert BLAISEON  
n° 2015/014 du 13 février 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 - 12 - 011

Annexe n°2 : conditions de gestion

**Projet**

## PRÉAMBULE

La convention, d'un montant initial de 1M€, signée le 6 novembre 2012 échu le 6 novembre 2015, avait pour objet de traiter une friche en plein cœur du marais Poitevin, avec des projets d'implantation d'activités économiques et sur le résiduel, de compléation d'une zone d'habitat et un retour à l'état naturel sur la partie inondable.

Concernant l'avancement du projet, les projets de reprise d'encarpées sur la partie activité économique ne s'étant pas conclus, une étude est donc en cours de réalisation dans le cadre de la convention.

Concernant l'avancement de l'acquisition foncière, le bien a été acquis en février 2014, le marché de travaux pour la démolition a été attribué, les travaux vont prochainement démarrer.

### Objets de l'avenant.

Compte tenu des délais liés à l'action foncière, l'acquisition a été réalisée après une année et demi de convention. Par ailleurs, les travaux qui représentent le volume de dépenses le plus importants ne commencent à être engagés qu'au dernier trimestre 2015.

Les difficultés d'équilibrage de l'opération au vu des coûts de déconstruction, les incertitudes liées à la pollution et la complexité d'un marché dans une zone très peu tendue, la démarche d'études engagées enfin, justifient une prolongation de l'intervention de l'EPFF et portant de son portage.

Il est donc proposé de porter la durée de la convention au 31 décembre 2017.

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

### ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPFF

1.1 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions prévues dans le programme pluriannuel d'intervention et subrogées par le conseil d'administration de l'EPFF. En conséquence, l'article 9.3 est ainsi réécrit :

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

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées - cette disposition est supprimée.

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

- Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts

**projet**

Avis en vertu de l'article 103 du décret n° 2005-1625 du 22 décembre 2005 relatif à la convention de 2012

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 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 EPFL sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) pollués 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 destine les principes directeurs de l'EPFF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce 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

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

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

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

### ARTICLE 2. MODIFICATION DE DURÉE

L'article 16 est ainsi réécrit :

**projet**

Avis en vertu de l'article 103 du décret n° 2005-1625 du 22 décembre 2005 relatif à la convention de 2012





Comunidade del Municipio Jijona  
Municipio Oshinveriba de PSE

Planimetria de edificación



**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n°CA-2015-~~36~~ **36**

**Approbation de l'avenant n°4 à la convention CP 86-09-001 à conclure avec la  
Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers (86)**

Le Conseil d'Administration 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.

Vu la convention CP 86-09-001 signée le 04 février 2010,

Vu l'avenant n°1 signé le 24 novembre 2011,

Vu l'avenant n°2 signé le 15 mars 2013,

Vu l'avenant n°3 signé le 21 mars 2014,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°4 à la convention entre la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

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

Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Approbation de l'avenant n°4 à la convention CP 86-09-001 à conclusion avec la  
Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers (86)

Engagement financier:

3 SMÉ plus 8,7M€ (avenant n°2)

Dotée

4 février 2015 puis 30 juin 2014 (avenant n°1) puis 31 décembre 2015 (avenant n°2) avec une  
revente partielle au 30 juin 2014, puis 31 décembre 2015 avec une revente partielle au 31  
décembre 2014 (avenant n°3)

Objet de la convention:

Réalisation d'une zone d'activités économiques en extension immédiate de l'urbanisation  
immédiate, et pour répondre aux besoins des entreprises du fait d'une inscription du foncier  
disponible dans les zones existantes.

L'avaancement du projet:

Le PLU a été modifié en 2011 pour correspondre au projet (Plan Local d'Urbanisme  
Révision - RS Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le  
1er avril 2011)

Le ZAC a été créée par délibération du Conseil communautaire de Grand Poitiers en 26  
septembre 2013.

Le concessionnaire a été choisi le 05 décembre 2014 par délibération du Conseil de la  
Communauté d'Agglomération Grand Poitiers

Le diagnostic archéologique préalable est en cours de réalisation.

Le commencement de l'aménagement est prévu dès les premières parcelles cédées, fin 2015

L'avaancement de l'acquisition foncière:

Des premières acquisitions amiables ont été réalisées principalement en 2012.

La DUP a été prise par arrêté préfectoral du 14 janvier 2013.

Les acquisitions par voie d'expropriation ont été divisées en deux tranches.

La première a fait l'objet d'un jugement en fixation des indemnités en juin, septembre et  
octobre. Pour certains, l'EPF a fait appel, le jugement en appel n'est pas encore intervenu.  
Pour les autres, le paiement est en cours.

La seconde a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 04 septembre 2014, les  
mémoires valant offre ont été réexaminés et notifiés.

Objet de l'avenant:

Compte tenu des délais liés à l'action foncière qui n'ont permis de maîtriser qu'une partie des  
territoires à l'amiable, il est nécessaire de prolonger la durée d'exécution. La date prévisible  
d'acquisition des parcelles de la tranche 2 peut être le troisième trimestre 2016.

La cession des dernières parcelles fin 2018 permettra de mieux phaser les cessives avec  
l'aménagement, tout en restant avec des durées de portage mesurées.

En conséquence, il est proposé un échelonnement des cessives selon la carte en annexe.

En tout état de cause, par mesure d'urgence, il est proposé que les dispositions du PPI 2014-  
2018 ne trouvent à s'appliquer qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les dépenses s'agissant d'une  
zone A1 s'actualiseront dès cette date. Par exception, les frais de structure seraient  
néanmoins supprimés dès la première cession qui doit intervenir avant fin 2015.

**Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n°CA-2015-....

**Approbation de l'avenant n°4 à la convention CP 86-09-001 à conclure avec la  
Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers (86)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-648 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,

Vu la convention CP 86-09-001 signée le 04 février 2010,

Vu l'avenant n°1 signé le 24 novembre 2011,

Vu l'avenant n°2 signé le 15 mars 2013,

Vu l'avenant n°3 signé le 21 mars 2014,

Sur proposition du directeur général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°4 à la convention entre la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers et l'EPT de Poitou-Charentes;

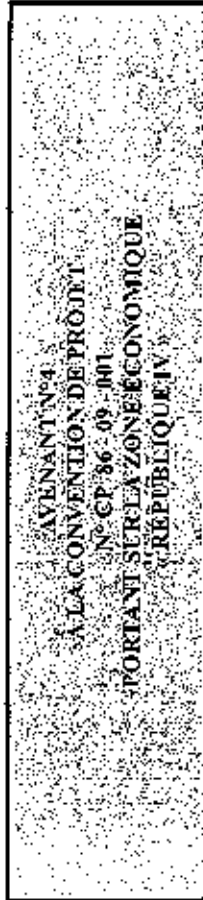
**AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

**Jean-François MACAIRE**

Transmis pour approbation  
à Madame la Préfète de Région  
Poitiers, le

La Préfète,



### Entre

La Communauté d'Agglomération de Poitiers, dont le siège est – BP 569 - 86021 POITIERS Cedex représentée par son président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération » ;

### et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALIN, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA - 2014 ... en date du .....

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la future zone économique « République IV » la Communauté d'Agglomération de Grand-Poitiers a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 04 février 2010, une convention projet (annexe n°1) puis un avenant n°1 le 24 novembre 2011, un avenant n°2 le 15 mai 2013, un avenant n°3 le 21 mars 2014.

A ce jour, l'EPF assure une large partie de la maîtrise foncière. Les dernières acquisitions par procédure d'expropriation sont en cours de réalisation.

Pour la réalisation des objectifs de la convention-projet, dans le respect de l'article 9 prévoyant les conditions juridiques de la vente, il apparaît donc indispensable de livrer des dates de cession du foncier.

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

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DU CALENDRIER DE REVENTE PAR L'EPF

La Communauté d'Agglomération et l'EPF se sont accordés sur un phasage de rachat par la Communauté d'Agglomération des parcelles actuellement maîtrisées ou au cours d'acquisition par l'EPF. Chaque année d'acquisition, Grand Poitiers déléguera sur la liste exhaustive des parcelles faisant l'objet de la cession.

### ARTICLE 2. — CESSIION DU FONCIER ACQUIS

La collectivité s'engage au rachat des terrains acquis, dans la mesure de l'acquisition préalable par l'EPF et du paiement des actes authentiques afférents, selon les tranches géographiques définies par la liste de parcelles pour 2015, et la liste pour les années 2016, 2017, 2018 et la carte en annexe, en annexe et selon les dispositions de la convention modifiée par le présent avenant pour la définition du prix de cession, à savoir :

- Avant le 31 décembre 2015 pour les parcelles indiquées 2015
- Avant le 31 décembre 2016 pour les parcelles indiquées 2016
- Avant le 31 décembre 2017 pour les parcelles indiquées 2017
- Avant le 31 décembre 2018 pour les parcelles indiquées 2018

### ARTICLE 3. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

L'échéance contractuelle maximum d'exécution de la convention est fixée au 31 décembre 2018.

Ainsi, en dehors de tout avenant, l'ensemble des ventes devra être réalisé au plus tard pour le 31/12/2018.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Communauté d'Agglomération ont rempli leurs engagements respectifs.

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

Ces missions pourront toutefois être modifiées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le conseil communautaire et l'EPF en cas de nécessité.

### ARTICLE 4. MISE EN CONFORMITÉ DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

**1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF**  
**Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, vus à l'adoption du PPI 2014-2018.**

**En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis**

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, un 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 ;
- 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 sur la mise à disposition de la collectivité de son patrimoine foncier pour l'aidier, 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 au faveur d'une mixte un active rapide des projets des collectivités, issu en conseil qu'en accompagnement, ont été intégrés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à financer la technique et financière pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

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

\*\*\*

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

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

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

#### 1.2 Les conditions de tarification et de cession

**Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.**

**En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du premier janvier 2016 et pour la période 2016, 2017 et 2018 »**

**Ils ne produisent d'effet qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. En particulier, le calcul des frais d'acquisition pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure 1<sup>er</sup> janvier 2016 est réalisée selon les dispositions du présent montant.**

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, du 23 septembre 2014 et du 16 juin 2015 et présentées ci-après.

La contribution aux frais de structure est annulée.

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'intervention de l'EPF. Pour autant, l'EPF n'a pas vocation à faire des bénéfices à l'occasion de ses interventions en portage foncier, d'autant plus que le sens de son intervention est de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations. En dehors de tout dispositif de minoration foncière, le prix de cession des biens acquis 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 ;

- Le cas échéant les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuellement adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur le bien ou en vue de l'acquisition et de la cession du bien ;
- Le montant des études, réparti au prorata des acquisitions, d'études générales de stratégie foncière le cas échéant ;
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,.... ;
- Le solde du compte de gestion ;
- La contribution aux frais de structure ;
- La fiscalité dont l'IEPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

Le cas échéant, les études stratégiques et structurelles (diagnostic foncier....) et les études sur l'amélioration du projet dans le sens des principes directeurs de l'IEPF et améliorer les conditions de cession, réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'IEPF ne sont pas re facturées sauf cas particulier.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas couverts parfaitement au moment de la validation du moment de la cession. 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 dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes sera alors l'objet d'une facture spécifique.

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'IEPF.

Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'IEPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve, auquel sont déduites toutes les recettes actualisées perçues par l'IEPF pendant la durée du portage.

Le mode d'imputation aux différentes cessions opérées des dépenses et recettes qui ne sont pas directement rattachées à un bien déterminé, et notamment les dépenses d'études (ex : DCF), est précisé dans la convention ou déterminé au cas par cas.

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

- Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
- Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 2500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
- Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3 500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
- Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de reconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs intentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclare les principes directeurs de l'IEPF
- Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre
- Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements

n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles impositions foncière et volontairement d'études dont elle a bénéficié de la part de l'IEPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du projet présentement 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 arriérés susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, peu soude de tout compte à ce sujet.

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

- 1 % pour en zone C
- 2 % en zone AU ou MA
- 3 % dans les autres cas

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

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues, à savoir en particulier l'obtention du permis de construire ou d'aménager et l'engagement des travaux qui s'y rapportent. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité rembourse à l'IEPF le montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation dont elle a bénéficié pendant les trois premières années de portage, additionnée des éventuelles impositions foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'IEPF.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis au titre de la convention 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'IEPF, 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.

En cas de cession directe de l'IEPF 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.

Fait à ... le ..... en 4 exemplaires originaux

T. le Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Alain CLAFYS

Philippe GRALL,

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON  
N° ..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention projet - C1 S6 09 - 001  
 Avenant 1 du 24 novembre 2011  
 Avenant 2 du 15 mai 2013  
 Avenant 3 du 21 mars 2014

Annexe n°2 : Schéma des tranches d'acquisition

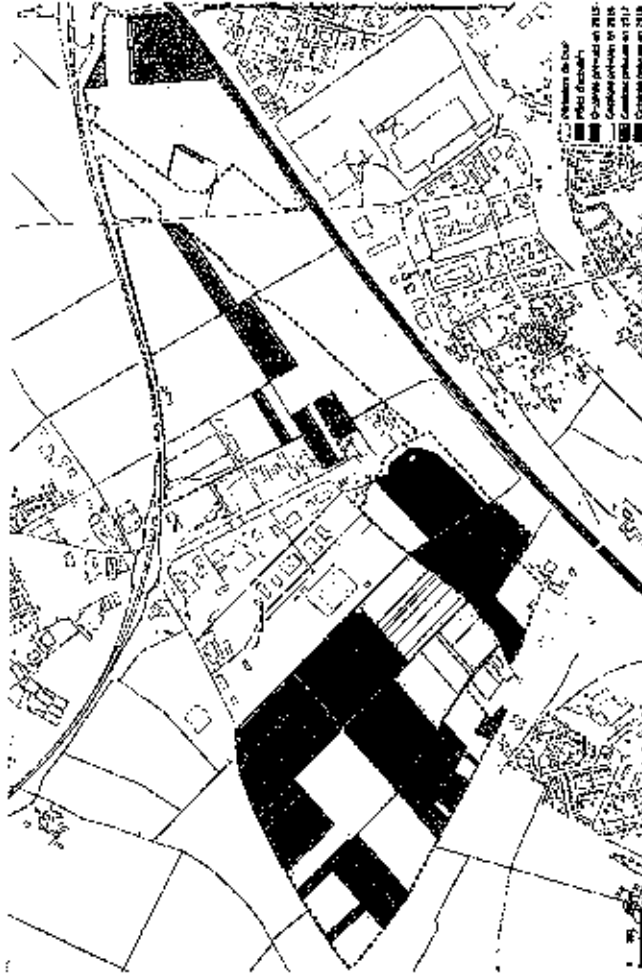
Annexe : échéance de cession par parcelles	
2015 ZW	0695
2015 ZW	0077
2015 ZW	0020
2015 ZM	0013
2015 ZM	0112 P
2015 ZW	0024
2015 ZW	0098
2015 ZW	0099
2015 ZW	0101
2015 ZL	0061
2015 ZW	0053
2015 ZW	0054
2015 ZW	0035
2015 ZW	0121
2015 ZW	0021
2015 ZW	0022
2015 ZW	0023
2015 ZL	0196
2015 ZL	0197
2015 ZW	0093
2015 ZL	0060
2015 ZW	0026
2015 ZW	0092
2015 ZW	0047
2015 ZM	0425
2015 ZM	0427
2015 ZM	0429
2015 ZW	0060
2015 ZW	0084
2015 ZK	0020
2015 ZM	0600
2015 ZM	0601
2015 ZW	0090
2015 ZW	0094
2015 ZW	0106
2015 ZW	0124
2015 ZV	0022
2015 ZW	0062
2015 ZW	0123
2015 ZL	0043
2015 ZW	0078
2015 ZW	0088
2015 ZW	0097
2015 ZK	0115
2015 ZK	0116
2015 ZW	0126
2015 ZW	0037
2015 ZW	0122
2015 ZW	0066





2018/2W	28
2018/7W	39
2018/2W	30
2018/7W	46
2018/2W	48
2018/7W	49
2018/2K	19
2018/2K	21
2018/7K	22
2018/2K	23
2018/2K	28
2018/2K	33
2018/2K	91
2018/7K	100
2018/2K	103
2018/7K	105
2018/2K	107
2018/7K	109
2018/2K	119
2018/7K	130
2018/2K	0018 (114)
2018/7K	0111 (126)

Zone d'aménagement concerté République IV  
Prévisions des coûts et le fond de matériel





**CONVENTION PROJET  
RELATIVE A LA ZONE ECONOMIQUE « REPUBLIQUE IV »  
N° CP 86-09-001**

**ENTRE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DE POITIERS  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté d'Agglomération de Poitiers, dont le siège est - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex - représentée par son président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° 2009-0634, en date du 17 décembre 2009,  
Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération » ;

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 Cométafle, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 23 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2009 - 20 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009,  
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

*Handwritten signature/initials*

# PRÉAMBULE

## 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 (EPIC), au service d'intérêts collectifs, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de manière à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

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

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre axes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans le duré, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- la phase d'application foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagnés : réalisation d'un projet de territoire ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

## La Communauté d'Agglomération de Poitiers

L'opération dénommée « République IV » consiste à créer une zone d'activités économiques dans le prolongement des trois autres zones République, à la limite Nord-Ouest de la commune de Poitiers et au Sud-Est de la commune de Migé-Auxances. Elle est située à proximité de l'aéroport de Poitiers-Miard et bordée au Sud-Est par l'autoroute A10 et au Sud-Ouest par la RD 30.

Le secteur de République IV présente un très fort potentiel en terme de développement urbain et économique, au sein d'un des six pôles technologiques majeurs de la CAP : le pôle logistiques industrielle, plate forme de distribution, industries légères et services.

Une pression urbaine latente s'est exercée lors des dernières décennies par une urbanisation commerciale et économique en limite le long des axes considérés comme des entrées d'agglomération et desservis par des axes routiers majeurs de stature nationale. Le développement du secteur républicain IV vise à créer la ville sur ce territoire de manière ordonnée.

Le défi sur le moyen terme d'espaces de commercialisation à vocation économique sur la CAP et l'ampleur du site République IV conduisent à définir une vocation économique globale déclinée selon plusieurs facettes allant de l'artisanat, la logistique, le commerce, les installations peu valorisantes... Ce vaste secteur de développement à l'initiative de la CAP (seule présente sur cette nature d'offre foncière) devra nécessairement élargir du lien avec les espaces urbains et agricoles aux pourours et la ville en général.

Des études préalables ont été engagées dans le cadre de la révision du PLU pour répondre aux conditions générales d'urbanisation de ce secteur et mettre en correspondance le PLU révisé pour l'année 2011 (année prévisionnelle d'approbation du document d'urbanisme).

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du développement économique du territoire.

L'EPF PC et la Communauté d'Agglomération ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une opération foncière sur le territoire communautaire visant à la réalisation de la zone économique « République IV ».

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

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

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Communauté d'Agglomération.

### ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux pérennitaires du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Communauté d'Agglomération, il est convenu que le partenariat portera sur une veille foncière et la maîtrise foncière des assistés nécessaires aux différents tranches de la future zone économique « République IV ».

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Communauté d'Agglomération a décidé de recourir le secteur de « République IV » sur les communes de Poitiers et de Migné-Auxances comme périmètre à enjeu.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de Zonage, l'action de l'EPF PC s'inscrit en :

- phase de veille pré-opérationnelle (périmètre vert) ;
- phase de réalisation foncière (périmètre rouge) ; tranches 1 et 2 de la ZAC.

Le plan des périmètres et le zonage du PLU actuel sont précisés en annexe n°1 de la présente convention.

Il est précisé que l'EPF PC n'interviendra pas sur l'acquisition des terrains situés dans le périmètre d'intervention nécessaires à la réalisation de la ligne LGV. Les études en cours conduites par RFF, précéderont les parcelles concernées.

### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTIONS

#### 4.1. Les engagements des partenaires

Des signature et acceptation de la présente, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou même des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

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

#### 4.2. Les engagements de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération s'engage à :

- définir le projet d'aménagement du périmètre retenu ;
- réaliser ou à faire réaliser par son sous-traitant tous les travaux d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la viabilisation de la zone ;
- urbanistiques à l'EPF PC les DIA sur l'ensemble du territoire des deux communes concernées ;
- déléguer à l'EPF PC le droit de préemption urbain dont elle est titulaire sur l'ensemble des périmètres concernés ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC pour demander la résiliation de la présente convention.

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

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération s'engage à respecter dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son achèvement des charges. Dans le cas contraire, la Communauté d'Agglomération dédomagera l'EPF PC d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portés imputés lors du calcul du prix de revient du bien.

11

#### 4.1. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en partenariat avec la Communauté d'Agglomération :

- les études foncières en matière d'ouvrage directe ;
- l'acquisition, à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres de l'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- la revente des biens à la Communauté d'Agglomération ou à l'opérateur désigné ;
- la transmission à la Communauté d'Agglomération des avis de France Domaine et d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à la Communauté d'Agglomération du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

#### ARTICLE 5. — LES ETUDES PREALABLES

##### 5.1. En phase pré-opérationnelle (périmètre vert)

Il s'agira essentiellement d'études de pré-projets sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération. L'EPFF PC y sera associé lorsqu'elles comporteront un volet foncier permettant de définir et de valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique ;
- l'opération d'aménagement en termes de programme et de conditions de faisabilité (techniques et financières) ;
- les modalités d'intervention foncière et leurs conditions de faisabilité.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarios contrastés et de formalisation de la solution retenue. Elle aboutira à :

- garantir le respect des objectifs de l'EPFF PC dans les domaines d'économie de consommation d'espace et de développement durable ;
- formaliser un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré-programme prévisionnel, d'un pré-bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre ;
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

##### 5.2. En phase de réalisation foncière (périmètre rouge)

L'EPFF PC conduira, sous maîtrise sa d'ouvrage exclusive, des études foncières portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des biens, notamment auprès de France Domaine ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

#### ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPFF PC :

- assurera une veille foncière sur le périmètre indiqué (périmètre pré-opérationnel, annexe n°1) et d'interventions que de façon ponctuelle, après accord de la Communauté d'Agglomération ;
- procédera, avec l'accord de la Communauté d'Agglomération, à l'acquisition systématique par acte notarié ou par voie d'expropriation des immeubles nécessaires à l'opération dite « Zone économique République IV », sis sur le territoire de la commune de Peifferst, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre de réalisation foncière).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPFF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF PC transmettra à la Communauté d'Agglomération, les copies des actes d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur au fur et à mesure de leur signature.

##### 6.1. L'acquisition amiable

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

La Communauté d'Agglomération informera l'EPFF PC de toutes les opportunités de vente de biens situés dans le périmètre d'intervention ou à sa proximité.

L'EPFF PC envisagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courriel, fax ou courriel) du Président de la Communauté d'Agglomération ou de son représentant :

- sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre pré-opérationnel ;
- sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Communauté d'Agglomération donnera ses réponses au plus tard huit jours après avoir été avisé par courriel ou par mail. A défaut, l'EPFF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

##### 6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Président de la Communauté d'Agglomération ou le conseil communautaire, délèguera à l'EPFF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectuera de manière totale sur les périmètres d'intervention.

A ce titre, la Communauté d'Agglomération :

- fournira à l'EPFF PC l'ensemble des délibérations des conseils municipaux et communautaires instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPFF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- transmettra à l'EPFF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur inscription dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPFF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPFF PC demandera l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Communauté d'Agglomération pour validation en contre de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts, liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courriel, fax ou courriel avec le Président de la Communauté d'Agglomération ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPFF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

15

15

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

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

Il est précisé que dans ce cas, l'IEPF PC veillera à conduire cette procédure selon un calendrier compatible avec l'activation opérationnelle des différentes recherches. Le comité de pilotage sera tenu de présenter ces échéanciers en tenant compte des difficultés rencontrées lors de la négociation amiable et des différentes études menées par la Communauté d'Agglomération.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'IEPF PC, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'IEPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêt de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'IEPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et coévaluera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

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

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

### ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'IEPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poirou-Charentais pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'IEPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Communauté d'Agglomération.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

### ARTICLE 8. — REMISE EN ETAT DES BIENS PAR L'IEPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'IEPF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Communauté d'Agglomération et en assume l'entière responsabilité.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Communauté d'Agglomération, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'IEPF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'IEPF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

### 8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'IEPF PC et la Communauté d'Agglomération examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'IEPF PC fait procéder aux études préliminaires et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Communauté d'Agglomération. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Communauté d'Agglomération. A défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Communauté d'Agglomération est invitée à la commission d'achat interne de l'IEPF PC.

La Communauté d'Agglomération est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'IEPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

### 8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'IEPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est présentée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'évaluation du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le cahier des charges.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Communauté d'Agglomération pour information et confirmation à l'IEPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements particuliers spécifiques que l'IEPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'IEPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'IEPF PC.

### ARTICLE 9. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

#### 9.1. Conditions juridiques de la revente

La Communauté d'Agglomération rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'IEPF PC selon l'échéancier joint à la présente (annexe n°4). Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des exécutés des charges et prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la Communauté d'Agglomération, à toute autre personne physique ou morale, a lieu par acte notarié et fait l'objet au préalable d'une délibération de la Communauté d'Agglomération. Il est rappelé que dans ce cas de cession au profit d'un tiers, opérateur du projet d'aménagement, la Communauté d'Agglomération aura au préalable, si nécessaire, satisfait aux obligations de mise en concurrence.

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Communauté d'Agglomération feront l'objet de cahiers des charges établis par l'IEPF PC et approuvés par la Communauté d'Agglomération précisant les droits et obligations du procureur et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté d'Agglomération. En outre, dans le cas de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'IEPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le concessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Communauté d'Agglomération dédomagera l'IEPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

#### 9.2. Détermination du prix de cession

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

15

15

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'IEPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-08 du Conseil d'Administration du 12 juin 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens acquis s'établit sur la base du calcul du prix de revient<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'IEPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - le montant des études de faisabilité réalisées par l'IEPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
  - le montant des travaux réalisés par l'IEPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
  - les frais de fiscalité liés à la vente ;
  - les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'acquisition foncière réalisées par l'IEPF PC, plafonnées à 20 000 € ;
  - le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'IEPF PC, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
- Dépenses :
- Impôts et taxes
  - Assurances
  - Les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les frais annuels d'actualisation portés sur chaque dépense (jour/jour ; base fixe) correspondent à :

- 0,5 % en zone U,
- 1 % en zone AU,
- 2 % dans les autres cas.

Il est précisé que ce taux d'actualisation sera ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité. Il est majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune.

<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'IEPF PC.

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

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

La Communauté d'Agglomération se libérera, auprès du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'IEPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'interdiction moratoire établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des collectivités territoriales portant, établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

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

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

Les sommes dues à l'IEPF PC par le notaire foront l'objet d'un virement au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001081201 77 ouvert au nom de l'IEPF PC.

## ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT ET LE SUIVI DE LA CONVENTION

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

Cette démarche s'articulera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Communauté d'Agglomération, l'IEPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant et l'IEPF PC en assurera le secrétariat.

Le comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'IEPF PC notamment pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer le poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'IEPF PC.

La qualité de pilotage projet réalisée un bilan d'exécution annuel qui portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'IEPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté d'Agglomération au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ses conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté d'Agglomération reste conforme aux objectifs poursuivis en au cahier des charges prévu, la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues, le passage à la phase suivante faisant l'objet d'un avenant.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera réalisée dans les conditions prévues à l'article 16.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à accompagner régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.F.I. 2009-2013.

#### **ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La Communauté d'Agglomération transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

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

En fin de mission, l'EPF PC restitue à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

#### **ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

##### **13.1. L'engagement financier de l'EPF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à 3 500 000 € (trois millions cinq cent mille euros).

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

L'EPF PC reprendra le moment de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Communauté d'Agglomération s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

##### **13.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération**

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération :

- ♦ garantit les emprunts contractés pour la réalisation de l'intervention par l'EPF PC ;
- ♦ rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC, dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, selon l'échéancier annexé.

#### **ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, ... etc. Il seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC reprendra le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

#### **ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants est fixée à 10 ans, à compter de la date de signature de la présente.

Une première phase, d'une durée de 5 ans porte sur :

- ♦ l'acquisition systématique des parcelles prioritairement dans le respect du phasage des tranches 1 et 2 ;
- ♦ veille et acquisition foncière au cas par cas pour le périmètre de phase pré-opérationnelle.

Convention Projet EPF PC - CAP n° CP - 06 - 09 - 001  
28/01/2010

A l'issue de cette phase, un avenant d'une durée de 5 ans pourra valider le passage à la phase suivante portant sur la poursuite de l'acquisition systématique de la tranche 2 et la poursuite de la veille sur le reste du périmètre de phase pré-opérationnelle. A défaut, il est mis fin de plein droit à la présente convention.

Ainsi, en dehors de tout avenant, l'ensemble des reventes de la tranche 1 devra être réalisé au plus tard pour le 31/12/2013, et le reste des reventes (tranche 2 et périmètre de veille) au plus tard pour le 31/12/2014.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté d'Agglomération ont rempli leurs engagements respectifs :

- ♦ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ♦ paiement du prix par la Communauté d'Agglomération au l'opérateur de son choix ;
- ♦ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, conformément aux engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect de l'échancier des échéances.

Ces missions pourront toutefois être modifiées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...) après validation par le conseil communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

#### **ARTICLE 16. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

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

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

En cas d'acquisition, la Communauté d'Agglomération est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

#### **ARTICLE 17. — CONTENTEUX**

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 POITIERS, le 4 FEV. 2010, en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président,



Aleth CLAUDE

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
POITIERS-CHARENTES  
18-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70452  
86011-LEZAYRES, CEDEX  
Tél. 01 49 62 67 52 - Fax 01 49 62 67 97  
NCS FONCIER POITIERS-CHARENTES

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE,  
n° 2009-12 en date du 25/11/2009

Convention Projet EPF PC - CAP n° CP - 06 - 09 - 001  
28/01/2010

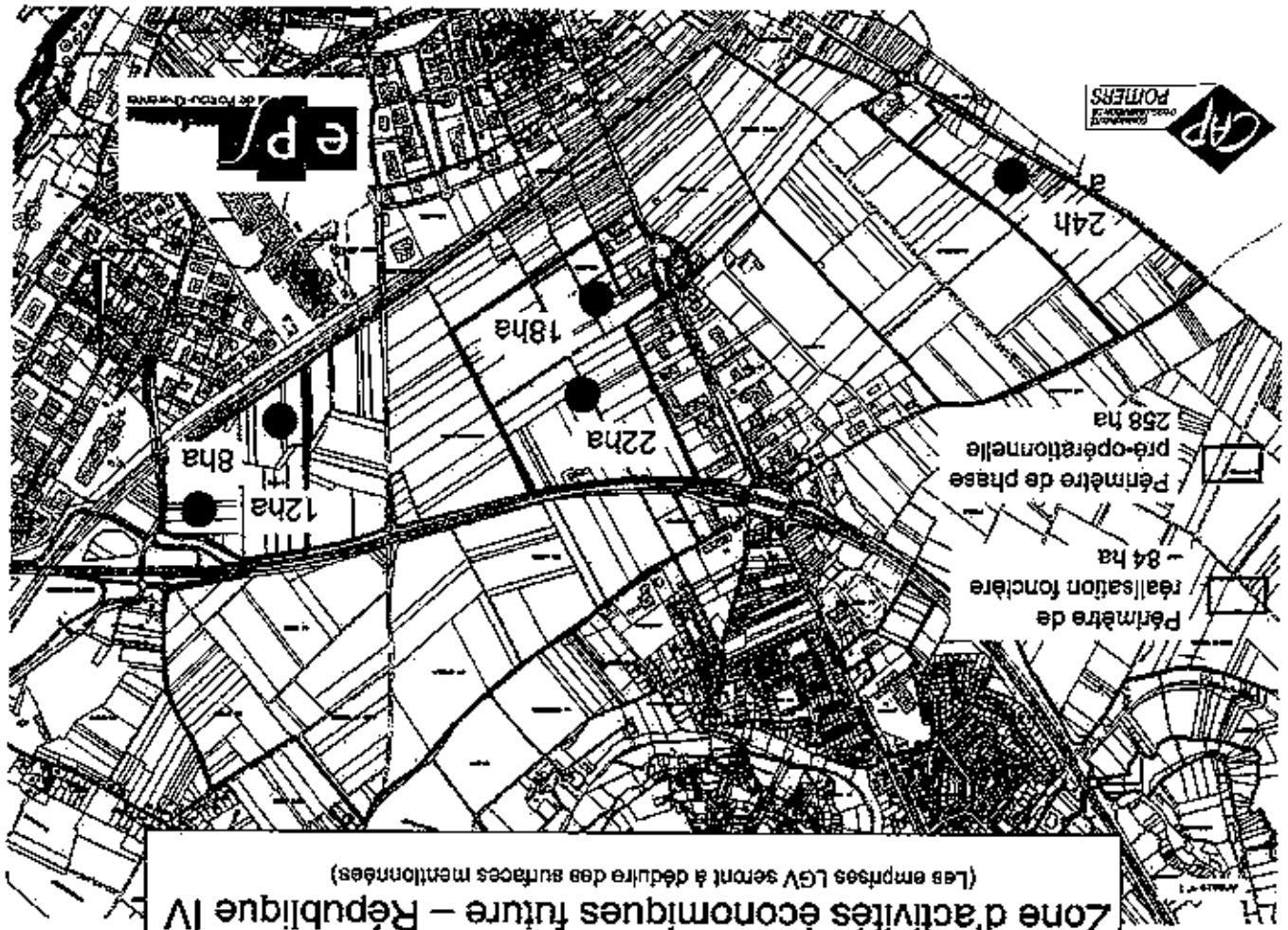


Annexe n°1 : Plans des différents périmètres d'intervention

Annexes n°2 et 3: Les conditions de gestion des biens mis en réserve et la liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser feront l'objet d'un accord entre les signataires dans les trois mois de la présente convention

Annexe n°4 : Schéma financier prévisionnel de cession des différentes tranches opérationnelles de la ZAC

## Zone d'activités économiques future - République IV (Les emprises LGV seront à déduire des surfaces mentionnées)



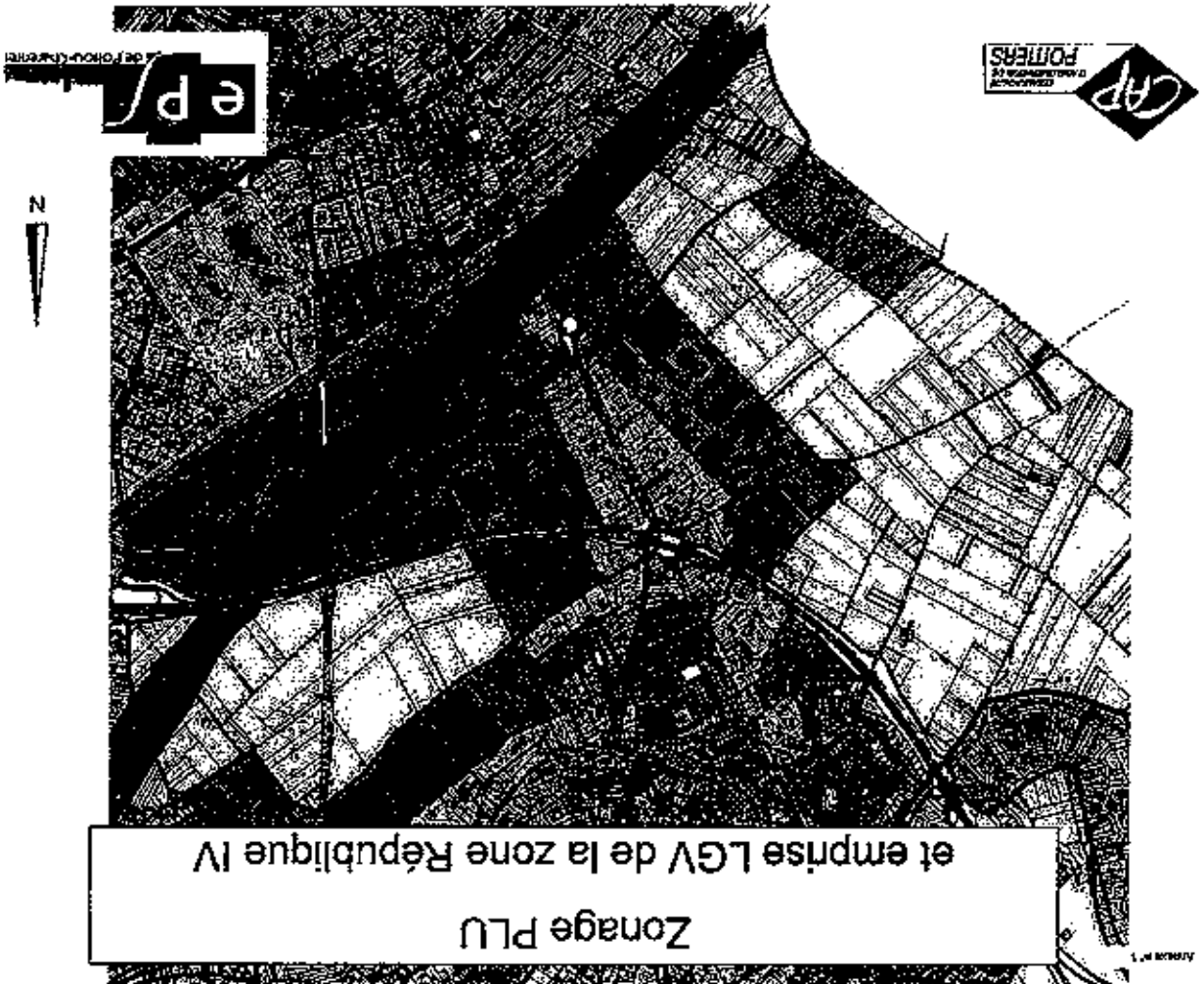


Calendrier envisagé de cession des terrains à l'aménageur ou la collectivité :

Perimètre pré-opérationnel : 84 ha  
tranche 1 : au plus tard le 31 décembre 2013  
tranche 2 : au plus tard le 31 décembre 2014  
Perimètre de veille foncière : 249 ha  
ensemble : au plus tard le 31 décembre 2014

Zone d'activités économiques future - République IV

Annexe 4



Annexe 4



**AVENANT N°1  
À LA CONVENTION DE PROJET  
N° CP 86 - 09 - 001  
PORTANT SUR LA ZONE ÉCONOMIQUE  
« RÉPUBLIQUE IV »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
GRAND POITIERS**

ET

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

**Entre**

La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, dont le siège est - 15 place du Maréchal Léclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex - représentée par son Président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° 66 en date du 20 septembre 2011.

Ci-après dénommée « Grand Poitiers » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B - 2011 - 06 en date du 4 octobre 2011.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la future zone économique « République IV », la Communauté d'Agglomération Poitiers a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 04 février 2010, une convention projet (annexe n°1). Les dernières réflexions menées par Grand Poitiers au cours de l'année 2010, lors de l'élaboration du PI réduit le périmètre dédié à cette future zone économique.

Par ailleurs, le comité de pilotage « République IV » du 14 juin 2011 a décidé de lancer les premières réalisables à la création d'une ZAC. Le calendrier prévisionnel prévoit l'approbation du dossier de réal de la future ZAC au printemps 2011.

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte ces évolutions en modifiant les articles 3 et 15. Les autres articles ne sont pas modifiés.

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

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Grand Poitiers a décidé de modifier le périmètre d'intervention (annexe n°2) comme suit :

- périmètre pré-opérationnel de veille foncière (périmètre vert) ;
- périmètre de réalisation foncière (périmètre rouge) : 1<sup>er</sup> tranche de la ZAC.

Le plan des périmètres et le zonage du PLU actuel sont présentés en annexe n°2 de la présente convention.

Il est précisé que l'EPF PC n'interviendra pas sur l'acquisition des terrains situés dans le périmètre d'intervention nécessaires à la réalisation de la ligne LGV. Les derniers arbitrages à venir entre Grand-PC et COSEA, préciseront le détail des parcelles concernées.

### ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention est fixée à 5 ans éventuellement prorogé automatiquement de un à deux ans dans la limite de 5 ans supplémentaires maximum.

Cette première phase, d'une durée de 5 ans porte sur :

- ♦ l'acquisition systématique des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière ;
- ♦ veille et acquisition foncière au cas par cas pour les parcelles situées dans le périmètre opérationnel.

Ainsi, en dehors de tout avenant, l'ensemble des revenus devra donc être réalisé au plus tard pour 30/06/2014.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et Grand Poitiers ont rempli l'engagements respectifs :

- acquisition et cession de biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par Grand Poitiers ou l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, conformément engagements pris dans la présente dans le respect du respect du cahier des charges et calendrier.

Ces infusions pourront toutefois être modifiées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...) après validation par le conseil communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

Fait à Poitiers, le ..... 23. NOV. 2011..... en 4 exemplaires originaux

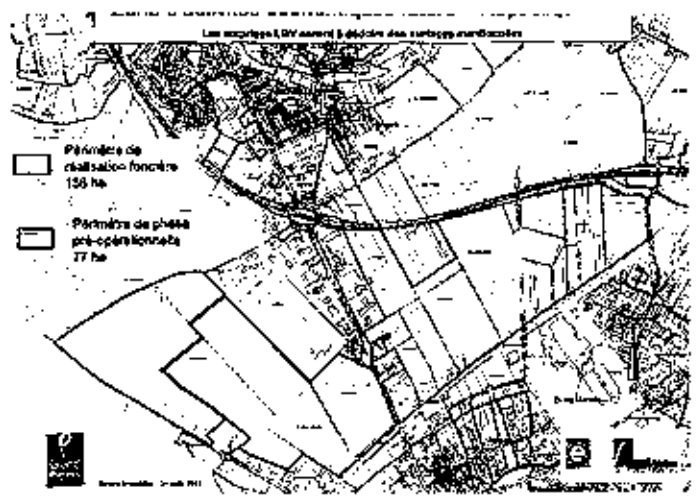
Le Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président.

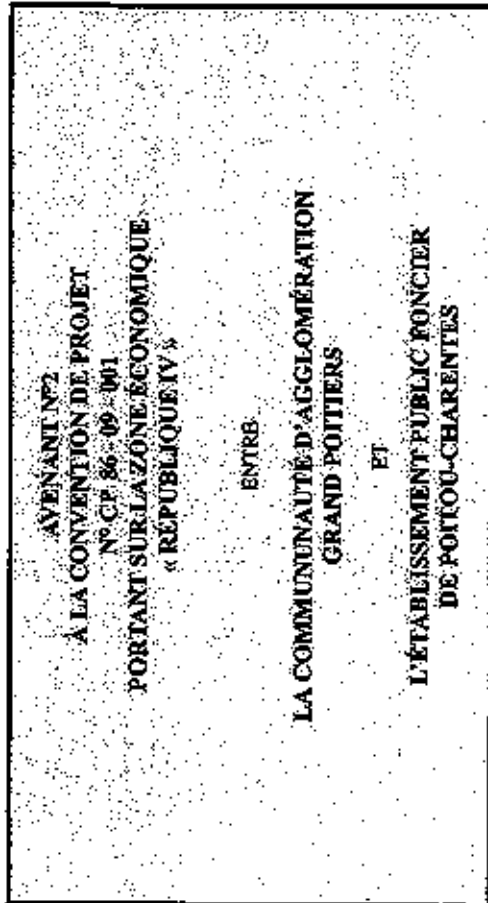
*[Signature]*  
Alexandre MAYNS

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
POISSAY-CHARENTAIS  
1822 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ - BP 70432  
81000 POISSAY-CHARENTAIS CEDEX  
Tél. 05 49 62 67 52 - Fax 05 49 62 98 97  
ACS Poitiers - STREET 310 104 10 0002 -APE 8413z

Le Directeur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ





Entre

La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, dont le siège est - 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex - représentée par son Président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° 91 en date du 29 mars 2013,

Ci-après dénommée « Grand Poitiers » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Constatable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2013 - 08 en date du 5 mars 2013,

Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part

1-

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la future zone économique « République IV », la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers a conclu avec l'EPFF de Poitou-Charentes, le 04 février 2010, une convention projet (annexe n°1), puis un avenant n°1, le 24 novembre 2011.

L'EPFF PC a mené avec la SAFER les premières négociations foncières conduisant à l'acquisition à l'amiable d'un ensemble de 27,77 hectares pour environ 798 000 €.

Monsieur le Préfet de la Vienne, par arrêté n° 2013-DRCL/BF-27 du 14 janvier 2013 a déclaré d'utilité publique le projet de création d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'une zone d'activités économiques « République IV ». L'EPFF PC se propose d'engager l'enquête parcellaire et procéder aux expropriations sur l'ensemble des biens restant à maîtriser, nécessitant de modifier le montant de l'engagement financier (article 1.3).

Par ailleurs, suite aux premières études préliminaires à la création d'une ZAC sur ce secteur, Grand-Poitiers souhaite étendre légèrement le périmètre d'intervention de l'EPFF PC et d'adapter en conséquence le calendrier prévisionnel d'intervention.

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte ces évolutions en modifiant également les articles 3 et 15.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention, du montant de l'engagement financier et de la durée.

### ARTICLE 1. - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Les lots figurant en annexe n°2 du présent avenant sont inclus au périmètre d'intervention de l'EPFF PC comme suit :

- lot n°1 : périmètre de veille foncière uniquement (périmètre vert) : acquisition sur préemption ou sur demande expresse de Grand-Poitiers ;
- lot n°2 : périmètre de réalisation foncière (périmètre rouge).

Il est précisé que l'EPFF PC n'interviendra pas sur l'acquisition des terrains situés dans le périmètre d'intervention nécessaires à la réalisation de la ligne LGV. Les derniers arbitrages à venir entre Grand-Poitiers et COSEA, précisent le détail des parcelles concernées.

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

2-

**ARTICLE 2. — MODIFICATION DU MONTANT DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à HUIT MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (8 700 000 € HT).

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

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond de 10 000 € HT.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

**ARTICLE 15. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

L'adhésion contractuelle maximum d'exécution de la convention s'établit comme suit :

- ◆ Tranche 1 (lots Saint-Nicolas nord, Ravageon et La Garde) : revenue par l'EPF PC le 30/06/2014 au plus tard
- ◆ Tranche 2 (lots Saint-Nicolas sud, Grand Ormeau et Pied de lac) : revenue par l'EPF PC le 31/12/2015 au plus tard
- ◆ lot 1 de l'avenant n°2 : revenue par l'EPF PC le 31/12/2015 au plus tard
- ◆ lot 2 de l'avenant n°2 : revenue par l'EPF PC le 31/12/2015 au plus tard

La convention pourra éventuellement être prorogée par avenants de un à deux ans dans la limite de la durée maximum initialement prévue de février 2020.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et Grand Poitiers ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par Grand Poitiers ou Poitiers de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, conformément aux engagements pris dans la présente dans le respect du respect du cahier des charges et du calendrier.

Ces missions pourront toutefois être modifiées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le conseil communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

Fait à Poitiers, le ..... 15-MAI-2013..... en 4 exemplaires originaux :

La Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président,



Alain QUILÈS

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

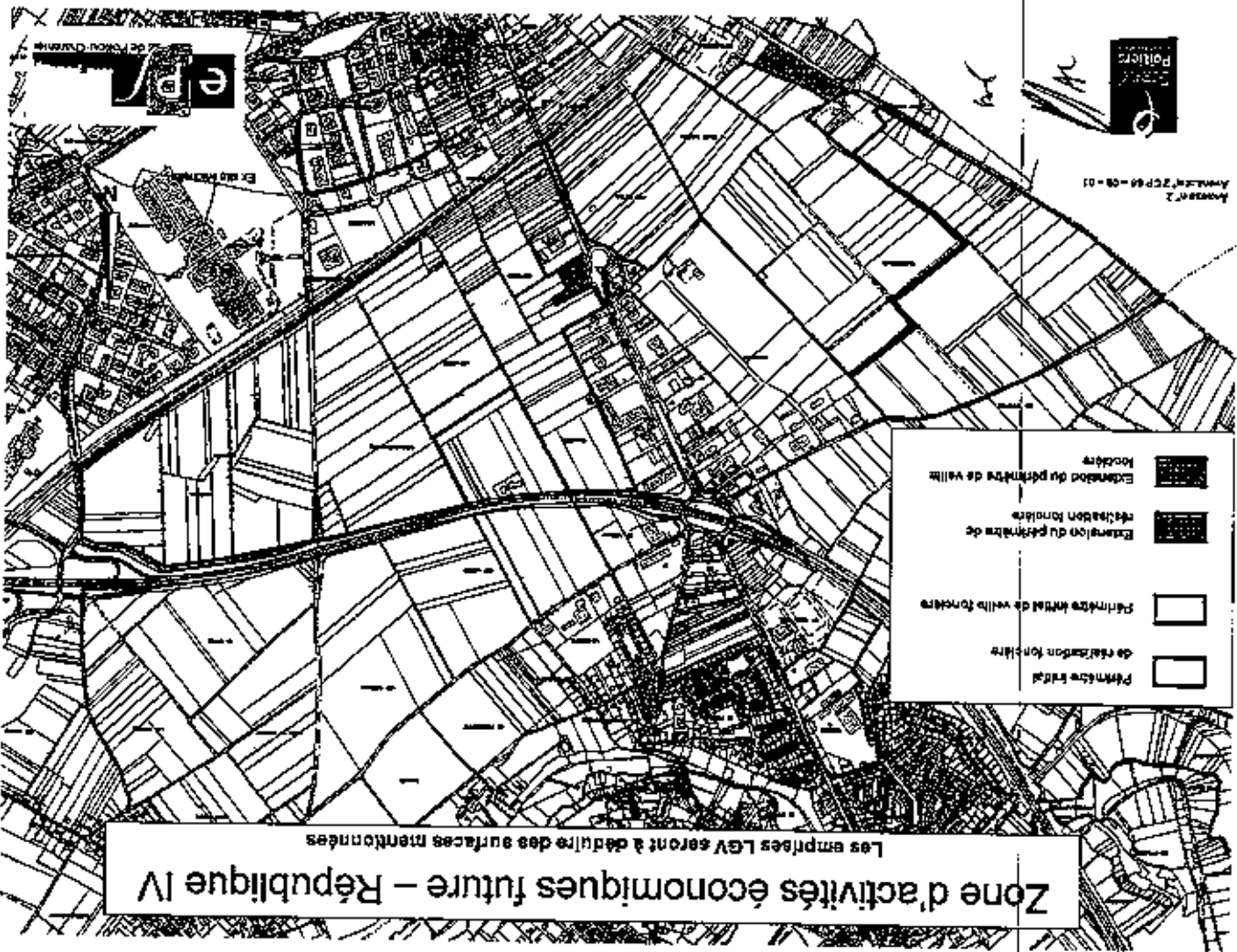
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ  
N° 2013 / 09 en date du 11 mars 2013

Annexé n°1 : Convention projet : CP 86 - 09 - 001

Annexé n°2 : Plans annexés au périmètre d'intervention



Zone d'activités économiques future – République IV  
 Les emprises LCV seront à déduire des surfaces mentionnées



AVENANT N°3  
 À LA CONVENTION DE PROJET  
 N° CF 86-09-001  
 PORTANT SUR LA ZONE ÉCONOMIQUE  
 « RÉPUBLIQUE IV »  
 ENTRE  
 LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
 GRAND-POITIERS  
 ET  
 L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
 DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté d'Agglomération Grand-Poitiers, dont le siège est – 15 place du Maréchal Léclerc  
 - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par son Président, Monsieur Alain CLABYS,  
 autorisé à le fier des présentes par une délibération du conseil communautaire n° 2014-0003 en date du  
 10 février 2014,

Ci-après dénommée « Grand Poitiers » ;

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 – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc,  
 CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur  
 général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du  
 conseil d'administration n° CA – 2014 – 20 en date du 4 mars 2014,  
 Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la future zone économique « République IV », la Communauté d'Agglomération Grand-Poitiers a conclu avec l'EPF de Poitiers-Charentes, le 04 février 2010, une convention projet (annexes n°1), puis un avenant n°1, le 24 novembre 2011 et un avenant n°2, le 15 mars 2013.

Monsieur le Préfet de la Vienne, par arrêté n° 2013-DRCC/BS-27 du 14 janvier 2013 a déclaré d'utilité publique le projet de création d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'une zone d'activités économiques « République IV ».

À ce jour, l'EPF PC poursuit les négociations amiables et procède aux expropriations sur l'ensemble des biens restant à finaliser.

À la demande de Grand Poitiers, il apparaît que les délais nécessaires à la mise en place de la ZAC et la désignation du concessionnaire ne permettent pas une création de la tranche I selon le calendrier initialement prévu.

L'EPF souhaite également réaffirmer les objectifs généraux guidant son intervention.

Il apparaît donc nécessaire de procéder en complément ces évolutions dans un avenant à la convention.

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

Le présent avenant a pour objet de réaffirmer les objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF dans le cadre de son avenant PPI et prendre en compte les modifications du calendrier de revenu des biens par l'EPF.

### ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

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

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

L'EPF incite Grand-Poitiers à enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et l'encourage à faire émerger des opérations contribuant à l'usage exemplaire du territoire.

## ARTICLE 2. — MODIFICATION DU CALENDRIER DE REVENTE PAR L'EPF

La revente par l'EPF de la tranche n°1 devra intervenir au plus tard pour le 31 décembre 2014.

La revente par l'EPF de la tranche n°2 et des lots objet de l'avenant n°2 devra intervenir au plus tard pour le 31 décembre 2015.

Les autres dispositions ne sont pas modifiées.

Fait à Poitiers le 21 mars 2014, en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

  
Philippe ESRAL

  
Hubert BLAISON

Avis préalable favorable du Comité Inter-Communal Économique et Financier, Hubert BLAISON  
N° 2014/10 en date du 04 mars 2014

Avis n°1 : Convention projet : CP 16 - 09 - 001





## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-37

**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)**

Le conseil d'administration 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,

Vu la convention n°86-14-040 signée le 09 janvier 2015, approuvée le 9 décembre 2014 par la délibération 2014-88,

Vu l'avenant n°1 signé le 10 avril 2015, approuvé le 17 mars 2015 par la délibération n°2015-29,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°2 la convention entre la Ville de LOUDUN et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- DELEGUE au bureau l'approbation des modifications ultérieures ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

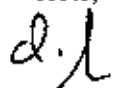
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 OCT. 2015

La Préfète,

 Christiane BARRET

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

**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)**

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

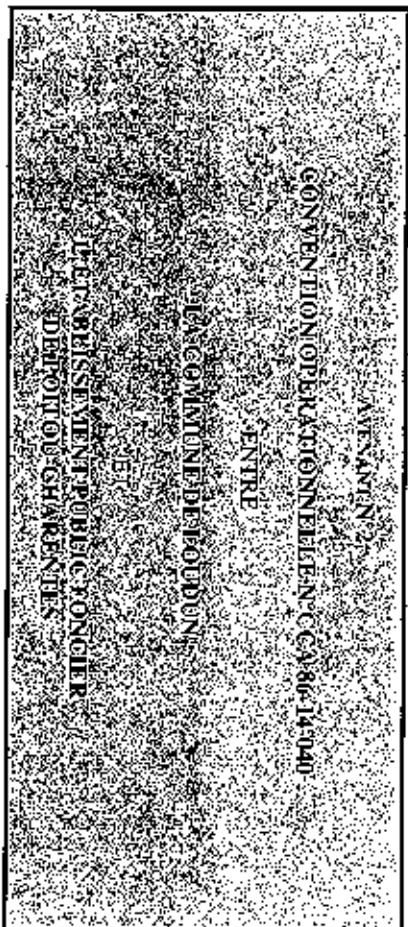
La commune de Loudun fait face à la dévitalisation de son centre-ville, disparition des commerces laissant de nombreuses vitrines vides dans les rues piétonnes et logements vacants au-dessus des commerces souvent par absence d'accès à l'étage. La municipalité consciente du phénomène souhaite enrayer cette dynamique négative à travers une démarche de reconquête des logements vacants et de préservation du commerce de proximité.

L'action sur les logements vacants devra être accompagnée d'une action sur les commerces de proximité en déshérence dans le centre-ville. Les commerces de proximité sont vecteurs d'installation de nouveaux habitants tout comme la présence d'un seuil critique de clients potentiels est nécessaire à la survie et au développement de ces commerces.

Au vu des opportunités foncières identifiées sur le périmètre d'études et de la capacité de l'EPF à intervenir sur les sites à enjeux, en plus du périmètre de veille déjà défini, la commune a souhaité modifier et affiner son périmètre de réalisation en intégrant de nouveaux sites apparaissant comme opportuns.

L'engagement financier de l'EPF ainsi que la durée restent inchangés, c'est-à-dire que le plafond est de 1 500 000 euros, pour une durée 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.



**Entre**

La Ville de Loudun, dont le siège est situé, Hôtel de Ville - 1 rue Gambetta - RD 65 - 86 206 LOUDUN  
Codex - représentée par son maire, Monsieur JOEL DAVAZA, autorisée à l'effet des présentes par une  
délégation du conseil municipal en date du .....  
Ci après dénommée « La Collectivité »

;

et

L'Etablissement Public Foncier de Loudun-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère  
industriel et commercial dont le siège est à -18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POUILLEURS  
Codex - représentée par Monsieur Philippe GIRALD, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du  
04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délégation du bureau n° ..... en date du 8 mars 2015,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

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

L'action sur les logements vacants devra être accompagnée d'une action sur les commerces de proximité en déclinant dans le centre-ville. Les commerces de proximité sont vecteurs d'installation de nouveaux habitants tout comme le pôle d'un sens critique de clients potentiels est nécessaire à la survie et au développement de ces commerces.

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

Au vu des opportunités foncières identifiées sur le périmètre d'études et de la capacité de l'EPF à intervenir sur les sites à enjeux, en plus du périmètre de veille déjà défini, la commune a souhaité modifier et affiner son périmètre de réalisation.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant.

### ARTICLE 1. - Modification du périmètre de réalisation

Cet article vient remplacer l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention initiale

L'EPF a intervenu 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 vocación à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

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

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

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

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

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

Différents fonciers vacants ont été repérés par la Commune. L'enjeu principal de redynamisation de cœur de ville passe par la sortie d'opérations de logements mixtes (personnes âgées et jeunes, accession et locatif) et la réimplantation de commerces de proximité. Le phasage envisagé pour ces sites est le suivant :

Calendrier indicatif :

2014 - 2015 : Financement des études

2015-2016 : Négociation

2016-2017: consultation et choix d'un opérateur et lancement des travaux

Les fonciers identifiés sont les suivants :

Avis préalable favorable du Commissaire Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° .....  
en date du .....

Annexe 01 : Convention opérationnelle initiale

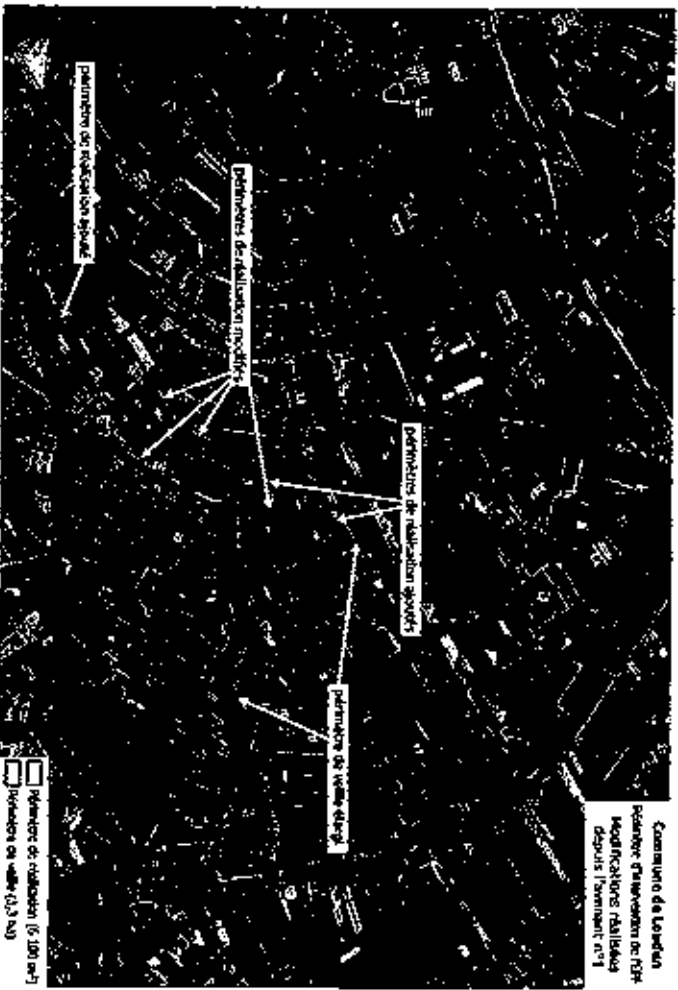
Fait à ..... le ..... en 3 exemplaires originaux

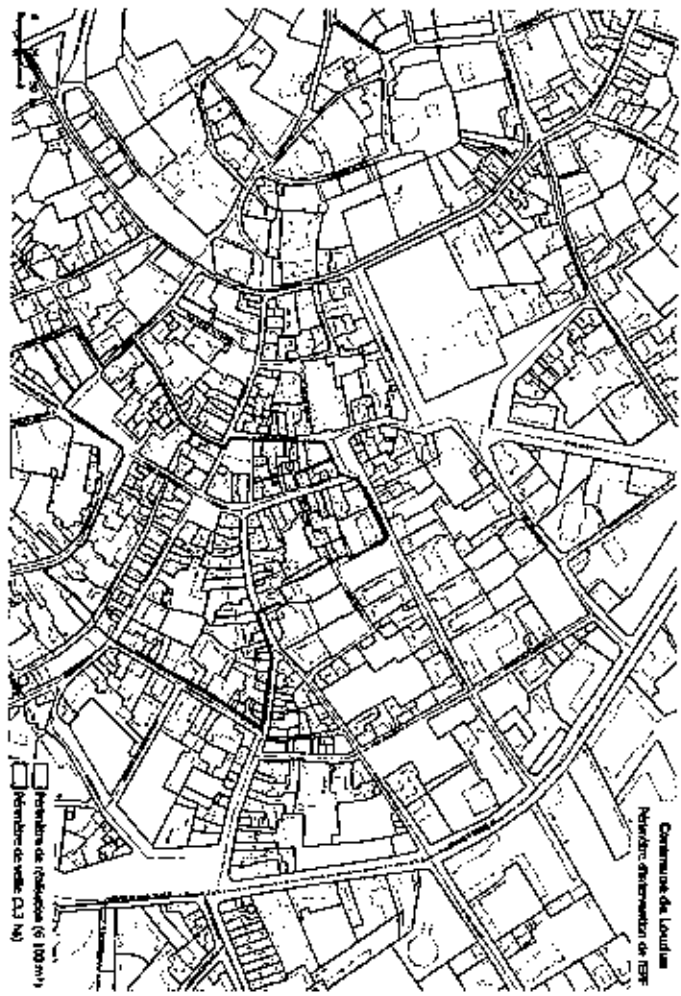
La Ville  
Joulin  
représentée par son Maire.

L'établissement Public Honorer  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général.

Joël NAZAS

Philippe GRALL





## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-~~33~~38

**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)**

Le conseil d'administration 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 cadre relative au développement économique et de l'habitat entre la communauté de communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

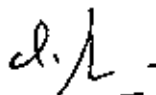
Le Président du conseil d'administration

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

## Conseil d'administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

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)

La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centre-bourgs et des centre-villes, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

## L'objet de la convention :

- Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire murer et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.
- Engager un repérage foncier et des études stratégiques en matière de développement économique et de mutation du foncier économique.

Ce partenariat doit permettre à la Cdc la réhabilitation de sites dégradés présents sur le territoire et la reconquête d'espaces délaissés.

Sur ce territoire, la protection de logements ainsi que le développement économique sont des priorités. Dans cette optique, la proximité de friches économiques ou commerciales, le soutien à l'économie (entreprises, commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles par la revitalisation des centre-bourgs sont des enjeux majeurs.

La Cdc et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Définir et mettre en œuvre une politique foncière
- Favoriser l'accès au logement abordable, à l'hébergement des jeunes et des personnes âgées au cœur des bourgs
- Privilégier un renouvellement urbain et la qualification des friches
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en

Place Aristide Briand

86021 POITIERS CEDEX

améliorer l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs

- Limiter l'étalement urbain
- Favoriser le développement économique
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Cdc entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ses principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans la présente, la Cdc s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

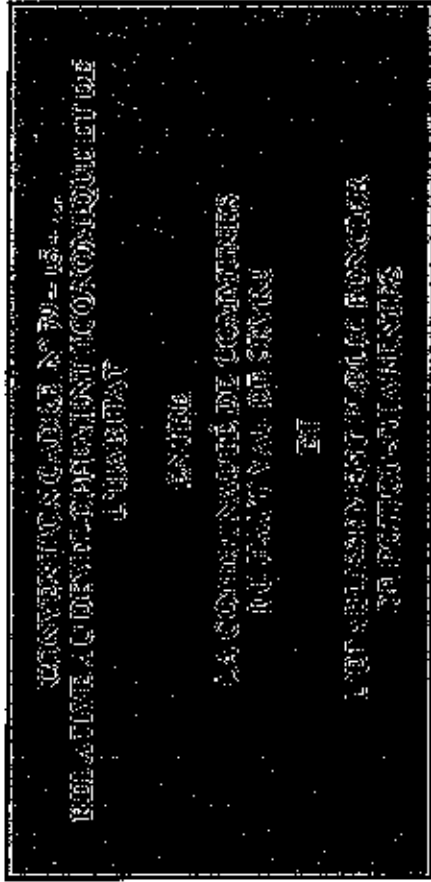
## 3.1 - Engagements généraux

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Mobiliser le foncier de centre bourg
- Réutilisation de friches économiques ou commerciales
- Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Limiter la spéculation foncière
- Densifier les projets



DATE	VERSION	RÉDACTEUR	COMMENTAIRES
	VI	EPF	



**ENTRE**

La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 7-boulevard de la Trouillette 79400 Saint-Maixent-l'École - représentée par Monsieur Daniel JOLLIT, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du  
 Ci après dénommée « CdC » ;

D'une part

**ET**

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 71432 - 86011 MOLLIEUX Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA 2013... du ...

Ci après dénommé « EPF » ;

D'autre part

**PRÉAMBULE**

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action architecturale sur les centres-bourgs et des centres-villes, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

L'objet de la convention :

- Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs délimités au stratégiques à faire mûrir et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.
- Engager un répertoire foncier et des études stratégiques en matière de développement économique et de mutation du foncier économique.

Ce partenariat doit permettre à la CdC la réhabilitation de sites dégradés présents sur le territoire et la reconquête d'espaces délaissés.

Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions. Elle pourra évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que les communes s'engagent dans la définition et la réalisation de leurs projets.

La présente convention permet ainsi de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

**1. La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre**

La Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elle regroupe les communes provenant des anciennes communautés de communes Arc-en-Sèvre et du Val de Sèvre, ces deux intercommunalités ayant cessé d'exister au 31 décembre 2013, ainsi que les communes d'Avon et de Salles.

Ce nouvel ensemble comprend dix-neuf communes, soit une population municipale de 30 084 habitants (selon le recensement de 2011), sur un territoire de 346,30 km<sup>2</sup>.

Sur ce territoire, la production de logements ainsi que le développement économique sont des priorités. Dans cette optique, la reconquête de friches économiques ou commerciales, le soutien à l'économie (entreprises, commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles par la revitalisation des centres-bourgs sont des enjeux majeurs.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'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 (PP3), 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 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 mixité des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCL qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ses 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 communes et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénieur foncier 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.

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 rattachement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Cde grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la communauté de communes et entre les communes.

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

### ARTICLE 1. — LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJETS DE LA CONVENTION

La Cde et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Définir et mettre en œuvre une politique foncière
- Favoriser l'accès au logement abordable, à l'hébergement des jeunes et des personnes âgées au cœur des bourgs
- Privilégier un renouvellement urbain et la requalification des friches
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économique 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
- Favoriser le développement économique

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la Cde, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres.

pour assurer une mission de partage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

#### ARTICLE 2. — CRITÈRES D'INTERVENTION DE L'EPF

Pour les bourgs en centre-bourgs et centres-villes :

- Favoriser le renouvellement urbain : avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, la commune devra présenter ou faire réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF.
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux.
- Logements sociaux : des ratios minimum de logements sociaux sociaux et de logements en accession sociale, seront demandés, fonction à encore de contextes locaux.

Pour les projets à dominante activités économiques ou commerciales :

- La priorité sera donnée au renouvellement urbain : requalification des friches, restructuration de zones. Avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, la collectivité devra présenter ou faire réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain, restructuration des zones ou réhabilitation des friches.
- Au sein de ces zones l'intervention de l'EPF se fondera sur une analyse des zones en fonction, de la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avance des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'urbanisme d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces.

#### ARTICLE 3. — ENGAGEMENTS MUTUELS

##### 3.1 – Engagements généraux

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PDU de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Mobiliser le foncier de centre-bourg
- Réhabilitation de friches économiques ou commerciales
- Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Limiter la spéculation foncière
- Densifier les projets
- Partager la connaissance du marché foncier.

Par conséquent, la Cdc entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans la présente, la Cdc s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Cdc au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

##### 3.2 – Une méthodologie commune pour le développement économique

Concernant les projets de développement économique, l'EPF s'engage à accompagner la Cdc dans la mutation et la mobilisation des fonciers économiques abandonnés ou en reconversion. L'EPF, dans le cadre de ses priorités d'interventions et à travers des déclinaisons opérationnelles, pourra être sollicité pour :

- la réalisation d'études préalables à l'acquisition de foncier à vocation économique
- la négociation et l'acquisition du foncier identifié
- les travaux de mise en sécurité ou de remise en état
- la réalisation d'études préalables en vue de la cession.

Parallèlement, la Cdc s'engage à veoir en appui au développement économique à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financement complémentaire.

Enfin, l'EPF et la commune concrémente pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique. Cette démarche permettra d'étudier les besoins des entreprises en termes de foncier mais aussi d'envoyer leurs conditions de développement.

##### 3.3 – Une méthodologie partagée pour la politique en centre-bourg

En termes de redynamisation des centre-bourgs et tout particulièrement en faveur de l'habitat, l'intervention de l'EPF devra permettre une mutualisation des moyens et des actions.

L'EPF à travers des conventions opérationnelles s'engage à intervenir prioritairement sur les biens identifiés à l'article 3.1 et permettant la sortie de projets visant le rééquilibrage en faveur des centres bourgs et la limitation des extensions.

Méthodologiquement, l'EPF pourra lancer des études de besoins et de gisements fonciers sur l'ensemble de la Cdc permettant d'affirmer une politique cohérente et calibrée de développement du parc de logements à l'échelon intercommunal.

Ces études devront permettre de mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

#### ARTICLE 4. — LE CONVENTIONNEMENT OPÉRATIONNEL

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune de la Cdc et la Cdc. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Cdc pourront être seuls signataires. De la même manière, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communale, l'EPF et la commune pourront être seuls signataires. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- la définition d'un périmètre de réalisation ; dans le cas où les projets avancés nécessitent à minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avant suite aux résultats des études menées.
- la réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Cdc a vocation à présenter l'action de l'EPP aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Cdc pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPP pourra être présenté, à cette fin

La Cdc informera par ailleurs l'EPP des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire et d'habitat.

#### **ARTICLE 5. — LES ETUDES**

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Cdc comme de l'EPP. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Cdc.

A cet effet, dans le prolongement des objectifs du SCoT et du PLH, la Cdc ou ses communes membres à travers elle, pourront solliciter l'EPP pour aider à la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier.

L'EPP réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Cdc, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux durcifiés. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPP et les communes associées, ainsi que la Cdc.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Cdc sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conjointement au PPJ, l'EPP s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la Cdc, et les communes membres, le souhaitant à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en détermination des principes généraux de l'EPP énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espaces, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre bourgs.

L'EPP n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation qu'à travers des conventions opérationnelles et si la Cdc a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

A cette fin l'EPP, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

- Le référentiel foncier a pour objets :
- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal en termes de développement économique et de qualification de friches
  - dans un second 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'EPP.

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

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

Les études seront prises en charge par l'EPP en application du PPJ.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études 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.

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.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée, et application de la présente convention cadre l'objet de l'adoption suivante :

- L'EPP et la commune communiqueront à l'EPCI tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Cdc communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Cdc pourra accompagner l'EPP ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Cdc pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPP ou de ses prestataires

La Cdc a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPP et au-delà.

L'EPP pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Cdc, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### ARTICLE 6. — L'INTERVENTION FONCIÈRE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son PPI 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Cde s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes énoncés à l'article 3

Si un commun membre de la Cde est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation et de vente.
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence, sur le périmètre d'étude, procédure défini à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à l'EPFCI

#### ARTICLE 7. — LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre,

- La Cde mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage
- La Cde sera convoquée à toute réunion de pilotage
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Cde pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de l'EPFCI

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

#### ARTICLE 8. — ENGAGEMENT FINANCIER AU TITRE DES ÉTUDES À RÉALISER PAR L'EPF

Pour l'ensemble des études à réaliser par l'EPF au titre de la présente convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 EUROS HORS TAXES ( CENT CINQUANTE MILLE EUROS € HT).

Au terme de la durée de la convention et la Cde sera tenue de rembourser à l'EPF le montant des études non rattachées à des acquisitions foncières.

#### ARTICLE 9. — DURÉE – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effet immédiatement. Fin l'ensemble des conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer les conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un avisat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. A partir de ce constat, des conventions, opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### ARTICLE 10. — CONVENTION

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
Du Haut Val de Sèvre  
représentée par son Président,

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

Daniel JOUJAT

Philippe GRALL

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

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n°CA-2015-*36*

<p align="center"><b>Exercice du droit de préemption suite au nouveau décret de l'EPF</b> <b>Exercice du droit de priorité par l'EPF</b></p>
--

Le conseil d'administration 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,

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 n° CA 2010-08 du 25 mai 2010

Sur proposition du directeur général,

- CONFIRME la délégation de l'exercice du droit de préemption au directeur général en vertu de la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010

En tout état de cause :

- Délègue au directeur général, l'exercice au nom de l'établissement, des droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et du droit de priorité dont l'établissement est délégataire dans le cadre de conventions approuvées par le conseil d'administration ou le bureau
- En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, la délégation précédente est assurée par son adjoint ;
- Dans les autres cas, l'exercice des droits de préemption ou de priorité est délégué au bureau ;
- Le délégataire rend compte de cet exercice au conseil d'administration, à chacune de ses réunions

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**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 6 octobre 2015

**Exercice du droit de préemption suite au nouveau décret de l'EPF  
Exercice du droit de priorité par l'EPF**

Par délibération n°CA 2010-08, le Conseil d'Administration a délégué l'exercice du droit de préemption dans le cadre d'une convention approuvée par les instances de l'EPF.

Cette délibération visait le décret de création de l'EPF qui a depuis été modifié.

Les décisions de préemption portent ainsi le visa suivant :

« Vu l'article 10 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 et la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs le 11 juin 2010 de la préfecture de Région, déléguant au directeur général, l'exercice au nom de l'établissement, des droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et du droit de priorité dont l'établissement est délégataire dans le cadre de conventions approuvées par le conseil d'administration ou le bureau, »

Cette délibération est toujours valable. Il est cependant préférable, du fait du nouveau décret, de prendre une nouvelle délibération confirmant la précédente et déléguant à nouveau l'exercice du droit de préemption.

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du 25 mai 2010

Délibération n° CA - 2010 - 08

**Délégation de l'exercice des droits  
de préemption et de priorité**

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10,

Sur proposition du directeur général,

- SUPPRIME, à l'article 10 du règlement intérieur institutionnel, le paragraphe « Sur la délégation du droit de préemption »
- DÉLÈGUE au directeur général l'exercice, au nom de l'établissement, des droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et du droit de priorité dont l'établissement est délégataire dans le cadre des conventions approuvées par le conseil d'administration ou le bureau ;

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, la délégation précédente est exercée par son adjoint ;

Dans les autres cas, l'exercice des droits de préemption ou de priorité est délégué au bureau ;

Le délégataire rend compte de cet exercice au conseil d'administration, à chacune de ses réunions.

- DIT que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Poitou-Charentes.

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Poitiers, le 28 MAI 2010

Le Préfet,

Bernard TOMASINI

Le Président du conseil d'administration

JF. MACAIRE



## Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-~~8~~8A

**Approbation de la convention cadre relative au développement économique et de l'habitat à conclure avec la communauté de communes du Pays Loudunais (86)**

Le conseil d'administration 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 cadre relative au développement économique et de l'habitat entre la communauté de communes du Pays Loudunais 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

### Conseil d'administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Approbation de la convention cadre relative au développement économique et de l'habitat à conclure avec la communauté de communes du Pays Loudunais (86)

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EFPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EFPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centre-bourgs, où poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### L'objet de la convention :

- Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire naitre et la définition d'une méthode de sortie d'opérations ;
- Engager un repérage foncier et des études stratégiques en matière de développement économique et de mutation du foncier économique.

Ce partenariat doit permettre à la CCPL la réhabilitation de sites dégradés présents sur le territoire et la reconquête d'espaces délaissés.

Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EFPF et les conditions d'exercice de ses missions. Elle pourra évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que les communes s'engagent dans la définition et la réalisation de leurs projets.

La présente convention permet aussi de donner au cadre à l'action de l'EFPF sur le territoire de la CCPL, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

Sur ce territoire, la production de logements ainsi que le développement économique sont des priorités. Dans cette optique, la reconquête de friches économiques ou commerciales, le soutien à l'économie (entreprises, commerces de proximité) et la limitation de la

consommation des espaces naturels et agricoles par la revitalisation des centre-bourgs sont des enjeux majeurs.

La CCPL et l'EFPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Définir et mettre en œuvre une politique foncière
- Favoriser l'accès au logement abordable, à l'hébergement des jeunes et des personnes âgées au cœur des bourgs
- Privilégier un renouvellement urbain et la requalification des friches
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économique 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
- Favoriser le développement économique
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la CCPL entend faire bénéficier d'une intervention de l'EFPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EFPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

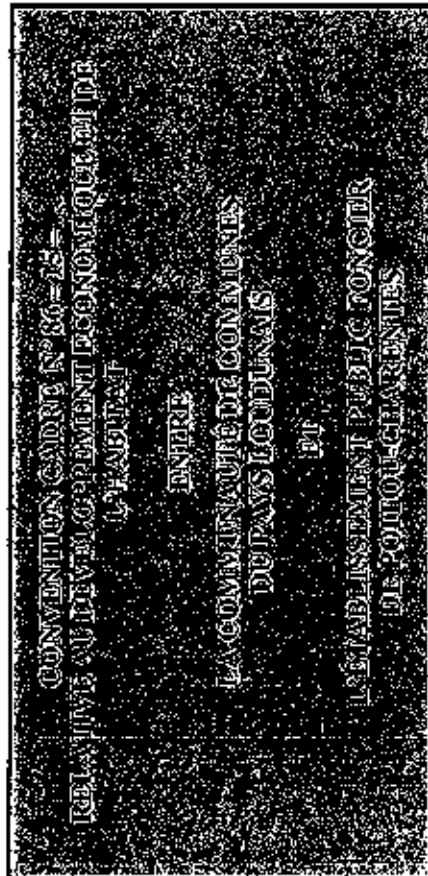
#### Engagements généraux

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPF de l'EFPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Mobiliser le foncier de centre bourg
- Réhabilitation de friches économiques ou commerciales
- Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Limiter la spéculation foncière
- Densifier les projets



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



### ENTRE

La Communauté de Communes du Pays Loudunais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 2, rue de la Fontaine d'Adran BP 30 004, 86200 Loudun - représentée par Monsieur Joël DAZAS, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « CCPL » ;

D'une part

### ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 86011 POUILLEY Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA 2015... du .....

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

Il faut apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

### L'objet de la convention :

- Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire murer et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.
- Engager un repérage foncier et des études stratégiques en matière de développement économique et de mutation du foncier économique.

Ce partenariat doit permettre à la CCPL la réhabilitation de plusieurs sites dégradés présents sur le territoire et la reconquête d'espaces délaissés.

Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions. Elle pourra évoluer dans le cadre d'avancements au fur et à mesure que les communes s'engagent dans la définition et la réalisation de leurs projets.

La présente convention permet aussi de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la CCPL, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

## La Communauté de Communes du Pays Loudunais

La Communauté de Communes du Pays Loudunais regroupe 45 communes auxquelles s'ajoutent sept communes associées. Cet ensemble représente une superficie de 849 km<sup>2</sup> pour 25 084 habitants. L'EPF a été créé en 1993.

La Communauté de communes se donne pour objectif la mutualisation des moyens afin de mener une politique de développement du territoire solidaire qui améliore la vie des citoyens en assurant des services de proximité à l'échelle de l'intercommunalité.

Conformément au code général des collectivités territoriales, la communauté de communes du Pays Loudunais exerce de plein droit et en lieu et place de ses communes membres des compétences obligatoires et des compétences facultatives.

Elle possède trois compétences obligatoires que sont l'aménagement de l'espace, le développement économique (pour les communes de moins de 3500 habitants) et le tourisme (pour les communes de moins de 3500 habitants).

Elle exerce également huit compétences optionnelles que les communes ont souhaité lui transférer : protection et la mise en valeur de l'environnement ; politique du logement et du cadre de vie ; construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements d'enseignement préscolaire et

d'accueil périscolaire (pour les communes de moins de 3 500 habitants) ; piscines ; action culturelle d'intérêt communautaire ; maisons médicales pluridisciplinaires ; prestations de services aux communes ; nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Sur ce territoire, la production de logements ou leur remise sur le marché, ainsi que le développement économique sont des priorités. Dans cette optique, la réhabilitation des logements anciens vacants, la reconquête de friches économiques ou commerciales, le soutien à l'économie (entreprises, commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles par la revitalisation des centres-bourgs sont des enjeux majeurs.

## I. 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'assurer le portage de baux-bâris 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 pour 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 ses missions.

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

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

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

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

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

conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité du 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 PPL. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la CCPL grâce à une mutualisation des fonds votés en des réunions au sein de la communauté de communes et entre les communes.

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

### ARTICLE 1. — LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJETS DE LA CONVENTION

La CCPL et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Définir et mettre en œuvre une politique foncière
- Favoriser l'accès au logement abordable, à l'hébergement des jeunes et des personnes âgées au cœur des bourgs
- Privilégier un renouvellement urbain et la requalification des friches
- Densifier l'espace bâti et offrir 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
- Favoriser le développement économique

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la CCPL, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

#### ARTICLE 2. – CRITÈRES D'INTERVENTION DE L'EPF

Pour les projets en centres bourgs et centre-ville :

- Favoriser le renouvellement urbain : avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, la commune devra présenter ou faire réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des densités existantes sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF.
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun, ainsi que les déplacements doux.
- Logements sociaux : des ratios minimum de logements localisés sociaux et de logements en accession sociale, seront demandés, fonction la nature de l'encadré du contexte local.

Pour les projets à dominante activités économiques ou commerciales :

- La priorité sera donnée au renouvellement urbain, requalification des friches, restructuration de zones. Avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, la collectivité devra présenter ou faire réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain, restructuration des zones ou réutilisation des friches.
- Au sein de ces zones, l'intervention de l'EPF se fondera sur une analyse des zones en fonction de la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'urbanisme d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces.

#### ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS MUTUELS

##### 3.1 – Engagements généraux

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité, évoqués par le PPF de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio de 20 logements à l'hectare minimum.
- Mobiliser le foncier de centre bourg.
- Réutilisation de friches économiques ou commerciales.

- Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation,
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés,
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant,
- Limiter la consommation de terres agricoles,
- Limiter la spéculation foncière,
- Densifier les projets,
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la CCPL entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participent à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Dans ce sens et à titre d'illustration, la CCPL entend mobiliser l'EPF sur les projets mentionnés. Cette liste est non exhaustive et pourra être complétée à tout moment par d'autres projets.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans la présente, la CCPL s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la CCPL au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

##### 3.2 – Une méthodologie commune pour le développement économique

Concernant les projets de développement économique, l'EPF s'engage à accompagner la CCPL dans la mutation et la mobilisation des fonciers économiques abandonnés ou en reconversion. L'EPF, dans le cadre de ses priorités d'interventions et à travers des démarches opérationnelles, pourra être sollicité pour :

- la réalisation d'études préalables à l'acquisition de foncier à vocation économique
- la négociation et l'acquisition du foncier identifié
- les travaux de mise en sécurité ou de remise en état
- la réalisation d'études préalables en vue de la cession.

Parallèlement, la CCPL s'engage à venir en appui au développement économique à travers la gestion des projets, des entreprises, le financement direct et la recherche de financement complémentaire.

Enfin, l'EPF et la commune coterrière pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique. Cette démarche permettra d'identifier les besoins des entreprises en termes de foncier mais aussi d'envisager leurs conditions de développement.

##### 3.3 – Une méthodologie partagée pour la politique en centre-bourg

En termes de redynamisation des centre-bourgs et tout particulièrement en faveur de l'habitat, l'intervention de l'EPF devra permettre une mutualisation des moyens et des actions.

L'EPF à travers des conventions opérationnelles s'engage à intervenir prioritairement sur les biens identifiés à l'article 3.1 et permettant la mise de projets visant le rééquilibrage en faveur des centres bourgs et la limitation des extensions.

Méthodologiquement, l'EPF pourra lancer des études de besoins et de gisements fonciers sur l'ensemble de la CCPL, permettant d'affirmer une politique cohérente et cadrée de développement du parc de logement à l'échelon intercommunal. Ces études devront permettre de mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

#### ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT OPERATIONNEL

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune de la CCPL et la CCPL. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à commencer des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la CCPL pourront être seuls signataires. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- la définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent à minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- la réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières.

La CCPL a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La CCPL pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin.

La CCPL informera par ailleurs l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire et d'habitat.

#### ARTICLE 5 : - LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la CCPL comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord exprès et préalable de la CCPL.

A cet effet, dans le prolongement des objectifs du SCoT et du P.H.I. la CCPL, ou ses communes membres à travers elle, pourront solliciter l'EPF pour aider à la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la CCPL, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres qui souhaitent, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la CCPL.

Ces études seront complétées de prémissations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'annexe de la stratégie de la CCPL sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains

secteurs, il s'agit d'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 reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la CCPL, et les communes membres, le souhaitant à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre bourgs.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation qu'à travers des conventions opérationnelles et si la CCPL a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

À cette fin l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal en termes de développement économique et de requalification de friches
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

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

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

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études 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.

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.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adoption suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à l'IPCI tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La CCPL communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant les domaines de compétences.

- La CCPL pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La CCPL pourra, pour les raisons nécessaires aux études, prêter des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La CCPL a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la CCPL, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### ARTICLE 6. — L'INTERVENTION FONCIÈRE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son PPI 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la CCPL s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes énoncés à l'article 3

Si une commune membre de la CCPL est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF

- Sur l'intégralité d'un périmètre de réalisation et de veille.
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure définie à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à l'EPF.

#### ARTICLE 7. — LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre,

- La CCPL mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage
- La CCPL sera conviée à toute réunion de pilotage
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la CCPL, pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de l'EPF

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

#### ARTICLE 8. — ENGAGEMENT FINANCIER AU TITRE DES ÉTUDES À RÉALISER PAR L'EPF

Pour l'ensemble des études à réaliser par l'EPF au titre de la présente convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier sera déterminé pour l'ensemble des communes concernées.

Au terme de la durée de la convention et, la CCPL sera tenue de rembourser à l'EPF le montant des fonds non rattachés à des acquisitions foncières.

#### ARTICLE 9. — DURÉE – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties concernées et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### ARTICLE 10. — CONTINGENTS

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

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

Fait à ..... le ..... en quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
du Pays J'oudunais  
représentée par son Président,

Joël DAZAS



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

Philippe GRALL



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