



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2016-090

PUBLIÉ LE 17 OCTOBRE 2016

Sommaire

DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-004 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à Mme BASSAN Sophie (33) (1 page) Page 3

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-018 - B 2016-62 Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention adhésion-projet n°CCA79-13-018 entre la Commune de Magné (79), la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes pour la maîtrise foncière de la ZAC « de chaume aux bêtes » (18 pages) Page 5

R75-2016-09-28-019 - B 2016-63 Approbation du projet : Convention D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex(79), la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes (9 pages) Page 24

R75-2016-09-28-020 - B 2016-64 Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention n°CP79-12-018 entre la Commune de Bressuire (79) et l'EPF de Poitou-Charentes (15 pages) Page 34

R75-2016-09-28-021 - B 2016-65 Approbation du projet : Convention D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Lençloître (86) et l'EPF de Poitou-Charentes (7 pages) Page 50

R75-2016-09-28-022 - B 2016-66 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du centre-bourg et la réhabilitation du patrimoine entre la Commune de Soubise (17) et l'EPF de Poitou-Charentes (7 pages) Page 58

R75-2016-09-28-023 - B 2016-67 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du centre-bourg entre la Commune de Roiffé(86), La Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes (8 pages) Page 66

R75-2016-09-28-024 - B 2016-68 Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention n°CP 79-11-009 entre la Commune de Vasles (79) et l'EPF de Poitou-Charentes (17 pages) Page 75

R75-2016-09-28-025 - CA 2016-53 Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention projet n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (requalification du centre-bourg et logements) (26 pages) Page 93

DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-004

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à
Mme BASSAN Sophie (33)



Dossier n°16202

ARRETE
accordant autorisation d'exploiter

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par Madame BASSAN Sophie demeurant 4 route de Turgon 33760 BAIGNEAUX,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

ARRETE

Article 1^{er}.

Madame BASSAN Sophie demeurant 4 route de Turgon 33760 BAIGNEAUX, est autorisé à exploiter 0 ha 44 a 63 ca a de terres à MONTAGNE situés à MONTAGNE appartenant à Mme BERLUREAU Barbara à MONTAGNE. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AL 201- AL 202 - AT 222.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-018

B 2016-62 Approbation du projet : avenant n°1 à la
Convention adhésion-projet
n°CCA79-13-018 entre la Commune de Magné (79), la
communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de
Poitou-Charentes
pour la maîtrise foncière de la ZAC « de chaume aux bêtes
»

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016- 68

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention adhésion-projet n°CCA 79-13-018 entre la Commune de Magné (79), la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes pour la maîtrise foncière de la ZAC « de chaume aux bêtes »

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la convention cadre n°CC 79-09-001 entre la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 02 mars 2010,

Vu la Convention adhésion-projet n°CP 79-13-018 entre la Commune de Magné (79), la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 2/12/2013

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention n°CP 79-12-018 la Commune de Magné (79), la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes,

- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Jean-François MACAIRE

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention adhésion-projet n°CCA79-13-018 entre la Commune de Magné (79), la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes pour la maîtrise foncière de la ZAC « de chaume aux bêtes »

Description du contexte :

La Commune de Magné et l'Etablissement Public Foncier ont signé le 2 décembre 2013, pour une durée de 3 ans, une convention afin que l'EPF participe à la maîtrise foncière de la « ZAC de la Chaume aux Bêtes ». L'EPF s'est engagé à procéder à l'acquisition systématique des immeubles nécessaires à cette opération dans le but de les revendre à la Commune ou à l'opérateur de son choix. Dans un premier temps, l'EPF a acquis des parcelles cadastrées AD 1000 et 1249 et AR 25, 26 et 239, soit une surface d'un peu plus de 5 hectares.

Dans un second temps, le 24 décembre 2014, l'EPF a cédé à la Commune de Magné les terrains cadastrés AD 1000 et 1249 et AR 26 (environ 2,3 hectares), terrains nécessaires à la réalisation de la tranche 1 - phase 1 de la ZAC, consacrée à l'habitat, et à la réalisation de la phase 2 consacrée aux activités économiques. Mais la Commune n'a commercialisé que 4 lots en 2015 sur les 14 lots cessibles. De ce fait, il apparaît que la réalisation de la deuxième tranche de la phase 1 ne pourra être lancée avant 2018.

De plus, afin de réaliser cette ZAC, la Commune de Magné a mobilisé un volume important de fonds propres (près de 1 000 000 €) sous forme d'avance remboursable pour la financer dans l'attente de la commercialisation des lots. Il serait donc difficile pour la Commune d'augmenter ce montant ou d'avoir recours à un nouvel emprunt. En effet, les frais financiers affecteraient le prix de revient.

Pour ce faire, la Commune de Magné, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF conviennent de proroger pour une durée de 3 ans la convention initiale afin que la Commune puisse acquérir les terrains de la deuxième tranche (parcelles AR 25 et 239) au moment où elle sera en capacité de procéder à la réalisation des travaux de viabilisation.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP79-13-018 entre la commune de Magné (79), la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 2 décembre 2013, relative à la convention cadre n°CC 79-09-001, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **pour la maîtrise foncière de la ZAC « de chaume aux bêtes »**
- Signature initiale : **le 2 décembre 2013**
- Echéance : 3 ans (2 décembre 2016)

- Montant maximal : **1800 000,00 €**

Description de l'avenant :

- Objet : **pour la maîtrise foncière de la ZAC « de chaume aux bêtes »**

- Montant : **inchangée**

- Durée : prolongation de 3 ans c'est à dire jusqu'au 31 décembre 2019

- Périmètres : **inchangés**



**AVENANT N°1
CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET CCA 79 – 13 – 018
MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA ZAC « DE LA CHAUME AUX BÊTES »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79 - 09 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE DE MAGNÉ

ET

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

Entre

La Commune de Magné, dont le siège est situé à – Square St Germain 79460 MAGNÉ – représentée par son maire, Monsieur Gérard LABORDERIE, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal en date du 2016,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140, rue des Quarts BP 193 79000 NIORT – représenté par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 2016,
ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération » ;

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 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2016/X en date du 27 septembre 2016,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant N°1 - Convention d'adhésion-projet EPF – Magné n° CCA 79 - 13 - 018
2016

1

PRÉAMBULE

La Commune de Magné et l'Établissement Public Foncier ont signé le 2 décembre 2013, pour une durée de 3 ans, une convention d'adhésion projet N° CCA 79 – 13 – 018 (annexe 1) afin que l'EPF participe à la maîtrise foncière de la « ZAC de la Chaume aux Bêtes ». L'EPF s'est engagé à procéder à l'acquisition systématique des immeubles nécessaires à cette opération dans le but de les revendre à la Commune ou à l'opérateur de son choix.

Dans un premier temps, l'EPF a acquis des parcelles cadastrées AD 1000 et 1249 et AR 25, 26 et 239, soit une surface d'un peu plus de 5 hectares

Dans un second temps, il a, le 24 décembre 2014, cédé à la Commune de Magné les terrains cadastrés AD 1000 et 1249 et AR 26 (environ 2,3 hectares), terrains nécessaires à la réalisation de la tranche 1 de la phase 1 de la ZAC, consacrée à l'habitat, et à la réalisation de la phase 2 consacrée aux activités économiques.

Cependant, la commercialisation de la ZAC et plus particulièrement la zone réservée à l'habitat, a été affectée par le contexte économique général. En effet, la Commune n'a commercialisé que 4 lots en 2015 sur les 14 lots cessibles. De ce fait, il apparaît que la réalisation de la deuxième tranche de la phase 1 ne pourra être lancée avant 2018.

De plus, afin de réaliser cette ZAC, la Commune de Magné a mobilisé un volume important de fonds propres (près de 1 000 000 €) sous forme d'avance remboursable pour la financer dans l'attente de la commercialisation des lots. Il serait donc difficile pour la Commune d'augmenter ce montant ou d'avoir recours à un nouvel emprunt. En effet, les frais financiers affecteraient le prix de revient.

Pour ce faire, la Commune de Magné, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF conviennent de proroger pour une durée de 3 ans la convention initiale afin que la Commune puisse acquérir les terrains de la deuxième tranche (parcelles AR 25 et 239) au moment où elle sera en capacité de procéder à la réalisation des travaux de viabilisation.

Il convient donc de modifier l'article 16 de la convention initiale. Les autres articles ne sont pas modifiés. Par ailleurs, le présent avenant insère également les dispositions du nouveau PPI 2014-2018 dans la convention.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le développement 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

Avenant N°1 - Convention d'adhésion-projet EPF – Magné n° CCA 79 - 13 - 018
2016

2

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte 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 de collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du

risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des 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.

L2 - Les études

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

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

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

1.3 - Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2017 et pour la période postérieure à cette date »

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

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

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

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA

Avenant N°1 - Convention d'adhésion-projet EPF - Magné n°CCA 79 - 13 - 018
2016

5

- 3% dans les autres cas

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET

L'article 16 - DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET est modifié comme suit :

La durée contractuelle d'exécution de la convention, fixée à 3 ans, est prorogée par le présent avenant pour une durée de 3 ans supplémentaires à compter de la date de signature de la convention initiale.

L'exécution de la convention prendra donc fin le **31 décembre 2019**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

Avenant N°1 - Convention d'adhésion-projet EPF - Magné n°CCA 79 - 13 - 018
2016

6

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La commune
de Magné
représentée par son Maire,

Gérard LABORDERIE

La Communauté d'agglomération
du Niortais
représentée par son Président,

Jérôme BALOGE

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

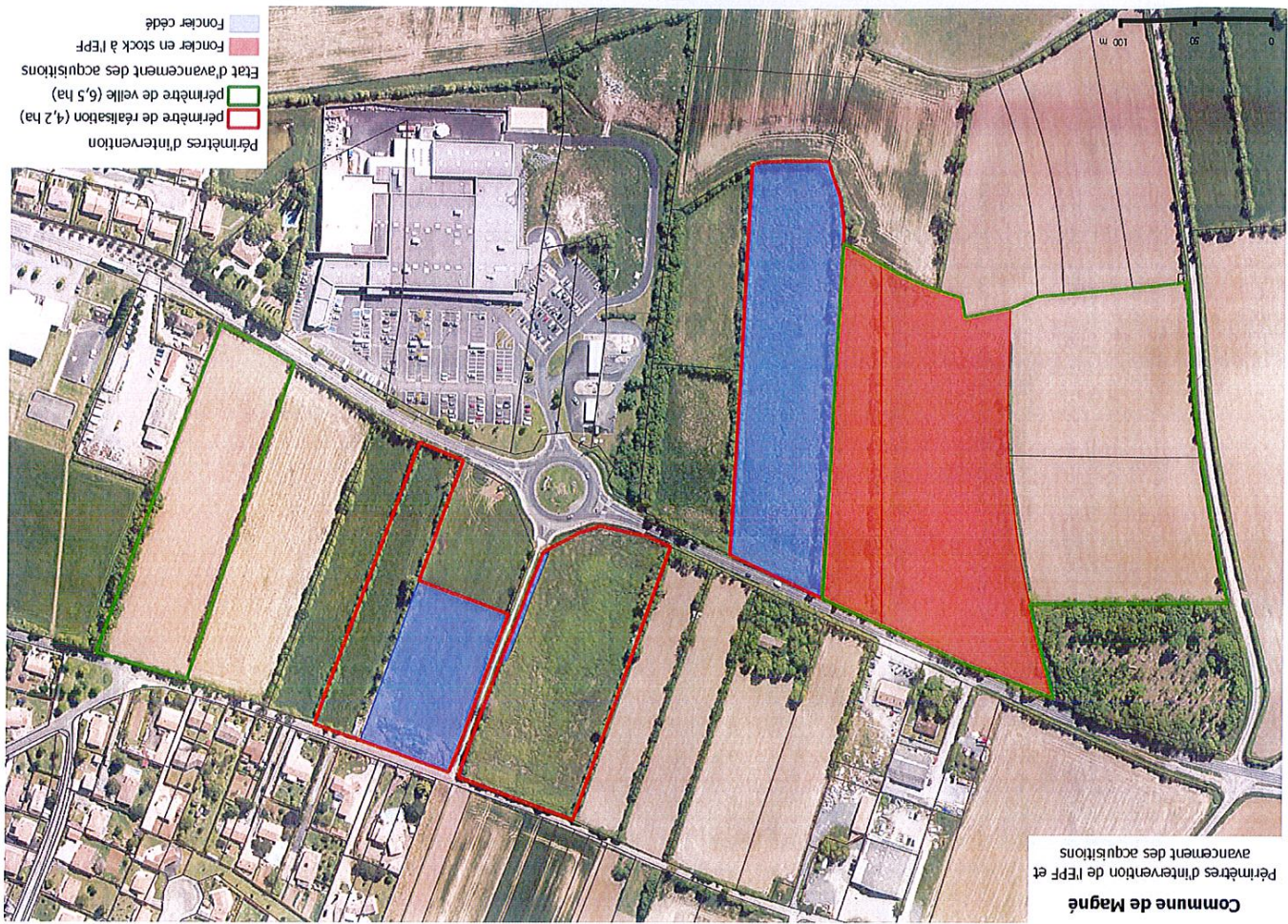
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/X en
date du XX 2016.

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 79-13-018

Avenant N°1 - Convention d'adhésion-projet EPF - Magné n° CCA 79 - 13 - 018
2016

7





**CONVENTION D'ADHESION-PROJET CCA 79 - 13 - 018
MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA ZAC « DE LA CHAUME AUX BÊTES »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79 - 09 - 001
ENTRE
LA COMMUNE DE MAGNÉ
ET
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE NIORT
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Magné, dont le siège est situé à – Square St Germain 79460 MAGNÉ – représentée par son maire, Monsieur Gérard LABORDERIE, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2013,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

La Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est situé 28, rue Blaise Pascal BP 193 79006 NIORT Cedex – représentée par sa présidente, Madame Geneviève GAILLARD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 23 septembre 2013,
ci-après dénommée « 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 – 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 Bureau n° B-2013/08 en date du 1^{er} octobre 2013,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 2 mars 2010, la Communauté d'Agglomération de Niort a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre, puis un avenant n°1, le 29 novembre 2012 afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à assurer la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'habitat, et à en préparer la réalisation dans des conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en la matière, au bénéfice de l'aménagement et du développement durable de son territoire.

La commune de Magné, commune périurbaine de Niort, constitue la porte d'entrée au Marais Poitevin. Riche de son architecture spécifique, illustrée par sa Mairie, son Église Sainte-Catherine (classée comme monument historique) et son pont levis, Magné, entourée par la Sèvre, est une île desservie par cinq ponts.

La Commune a vu sa population augmenter fortement dans les années 1970-1980 avec l'installation de nombreux cadres recherchant une qualité de vie incluant la proximité de services conséquents (écoles, commerces, vie associative locale-dynamique, etc...). Cependant depuis plus d'une dizaine d'années, en l'absence d'une offre foncière adaptée, le nombre des installations baisse, entraînant une perte d'environ 300 habitants sur cette même période. Cette perte d'habitants n'est pas sans conséquence sur les équipements scolaires, les services liés à la petite enfance et le dynamisme des commerces de proximité.

Dans cet environnement communal contraint en raison de la présence d'un site Natura 2000 et du Marais Poitevin, les élus, soucieux d'inverser cette tendance pour rester une commune attractive, ont engagé des réflexions visant à mettre en place des projets de qualité et respectueux de l'environnement.

En réponse à ces enjeux de développement local et de maîtrise de la qualité des implantations, le secteur de la « Chaume aux Bêtes », dernière zone importante constructible identifiée au PLU de la commune, a été retenu.

Cette zone, d'une superficie totale de 35,85 hectares, fait actuellement l'objet d'une ZAC ayant pour objet de :

- prendre en compte le vieillissement de sa population par la création d'une Résidence Séniors,
- endiguer l'exode de la jeune population avec la création de logements sociaux et en primo-accession,
- assurer le développement économique et des services, etc...

Les cabinets CREHAM et VERDI Ingénierie ont conduit à retenir un projet global d'aménagement sur la ZAC de la « Chaume aux Bêtes » autour de 4 activités principales :

- une zone dédiée à l'installation de professionnels de la santé, de commerces et du tertiaire (notaire, assurances, agence bancaire, agence immobilière) ;
- une zone d'activités artisanales qui accueillera aussi la future déchetterie de la Communauté d'Agglomération de Niort (Extension d'entreprises à proximité, création d'activité de type concession et mécaniques automobiles, ...). Ces deux zones représentent une superficie de 22 800 m² SP utile pour 2 700 m² de SHON utile.
- une zone d'habitat comprenant de la primo-accession, du logement social et de la construction libre d'environ 177 logements (dont 15% de logements sociaux).
- une zone destinée à recevoir une résidence séniors – Lotissement de logements accessibles aux personnes âgées ou à mobilité réduite sans service commun ou de proximité spécifique) représentant environ 3 080 m² SP utile.

L'aménagement est scindé en plusieurs phases :

- Dans un premier temps (période 2013-2017), les zones 1A et 1B seront aménagées avec la priorité mise sur la zone 1A située au contact (Nord) du giratoire existant. Elles permettront de réaliser des programmes d'activités et/ou d'intérêt communautaire (déchetterie) mais aussi des programmes d'habitat, et notamment, d'habitat social. La capacité d'habitat sur les zones 1A et 1B est estimée à environ 63 logements.
- La zone 1C située au Sud Est de la ZAC sera aménagée dans un deuxième temps en fonction de l'avancement des zones précédentes et des possibilités de recroisement de la zone 1C (capacité d'accueil) de la station d'épuration de Magné). La capacité d'habitat sur la zone 1C est estimée à 61 logements.
- Enfin, les zones 2 pourront être urbanisées à l'horizon 2018-2020. La zone 2 à l'Est de la parité Nord de la ZAC recevra des équipements communaux et les zones 2 situées à l'Ouest et au Sud-Est de la ZAC permettront de poursuivre, à long voire à très long terme, la réalisation du programme d'habitat prévu et de faire passer le nouveau quartier avec les voiries existantes, par l'accroche de la desserte interne à la ZAC sur la route de « Tout Y Faut ». La capacité d'habitat sur ces zones est estimée à environ 53 logements.

Les solutions apportées pour la mise en place de ce projet prennent en considération tous les paramètres impactés par cette évolution, notamment les paramètres environnementaux (gestion des déchets, gestion du traitement des eaux pluviales et usées, gestion des terres humides par des méthodes compensatoires, etc.) et ce dans le respect et en totale concordance avec les documents de planifications et préconisations du SCOT, PDU, SAGE et SDAGE et des services de l'Etat (DDT ; DREAL). Il est à noter que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable suite à l'enquête publique « Loi sur l'eau » concernant la ZAC qui s'est tenue sur la commune de Magné du 26 juin au 26 juillet dernier.

L'opération s'inscrit dans le champ des actions prévues dans les axes et les modalités d'intervention de l'EPF PC. En effet, les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la stratégie globale de densification et de mise à disposition de foncier pour l'habitat avec un souci de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention-cadre et de son avenant signés entre la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF PC les 2 mars 2010 et 29 novembre 2012, au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — L'ADHESION DE LA COMMUNE A LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 79 - 09 - 001 et de son avenant signés le 02 mars 2010 et le 29 novembre 2012 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part ci-après annexée (annexe n° 1).

A ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvre pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de cette dernière, à savoir :

- la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre d'atteindre les objectifs annuels de production de logements du PLH ;
- la constitution de réserves foncières, visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations (ZAC, lotissements, etc) mixtes (logements publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, ...) de construction ou de réhabilitation ;
- l'observation du foncier.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Magné n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC à travers la mise en place d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération 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 et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 3. — LES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent à la phase 1 de la ZAC « La Chaume aux Bêtes » repérés en annexe n°2.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC se situe en :

- phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

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

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

4.2. Les engagements de la Commune

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

- conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenus (annexe n°3) ;
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2013 : études de conception urbaines (environnement, urbanisme, architecture...) au regard des documents supra-communaux et dossier Loi sur l'Eau.
 - Fin 2013 et début 2014 : début des travaux de la 1^{ère} tranche – infrastructure et réseaux.
 - 2^{ème} semestre 2014 – Début de la commercialisation des premiers lots.
- déléguer à l'EPF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Magné n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPFF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPFF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF PC transmettra à la Commune les copies des attestations de signature dont il s'est porté acquiescent, au fur et à mesure de leur signature.

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

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPFF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPFF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Commune ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, l'Adjoint au Maire en charge des Finances sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par courriel. 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 Conseil Municipal délèguera à l'EPFF 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.

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

Convention d'adhésion-projet EPFF PC – Magné n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

6

- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, 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 ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPFF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPFF PC ou la Communauté d'Agglomération peuvent demander la résiliation de la présente convention.

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputées lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPFF PC

L'EPFF PC assurera en collaboration avec la Commune et/ou la Communauté d'Agglomération :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune et de la Communauté d'Agglomération par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune et à la Communauté d'Agglomération du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPFF PC dans le cadre de la présente convention.

Convention d'adhésion-projet EPFF PC – Magné n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

5

La Commune :

- ◆ fournir à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation et commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préemption et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Maire de la Commune ou l'Adjoint au Maire en charge des Finances.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et amener à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

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

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

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

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

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

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Magné n° CCA 79-13-018
Décembre 2013

7

ARTICLE 8. — LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux 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 du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DEMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. 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, la Commune dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Magné n° CCA 79-13-018
Décembre 2013

8

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF PC, duquel 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'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPFF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts, taxes et assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 0,5 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU,
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone N ou A.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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

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

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

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

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

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

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

Convention d'adhésion-projet EPFF PC – Magné, n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

9

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention-cadre. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

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

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF 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 d'adhésion-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'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.T. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

12.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérent à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPFF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant et l'EPFF PC en assure le secrétariat.

Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'EPFF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

12.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

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

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

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPFF PC.

Convention d'adhésion-projet EPFF PC – Magné, n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

10

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

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

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 800 000 € 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.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage à :

- ◆ à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 4 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'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Magné n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

11

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

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

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

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations 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 Commune et 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 Commune et la Communauté d'Agglomération sont tenues de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

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

ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

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

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Magné n° CCA 79 - 13 - 018
Décembre 2013

12

Fait à Niort le 03.10.13... en 4 exemplaires originaux

La commune
de Magné
représentée par son Maire,



Gérard LABORDERIE

La Communauté d'agglomération
de Niort
représentée par sa Présidente,

Geneviève GAILLARD

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° 2013/42 en date du 04 octobre 2013.

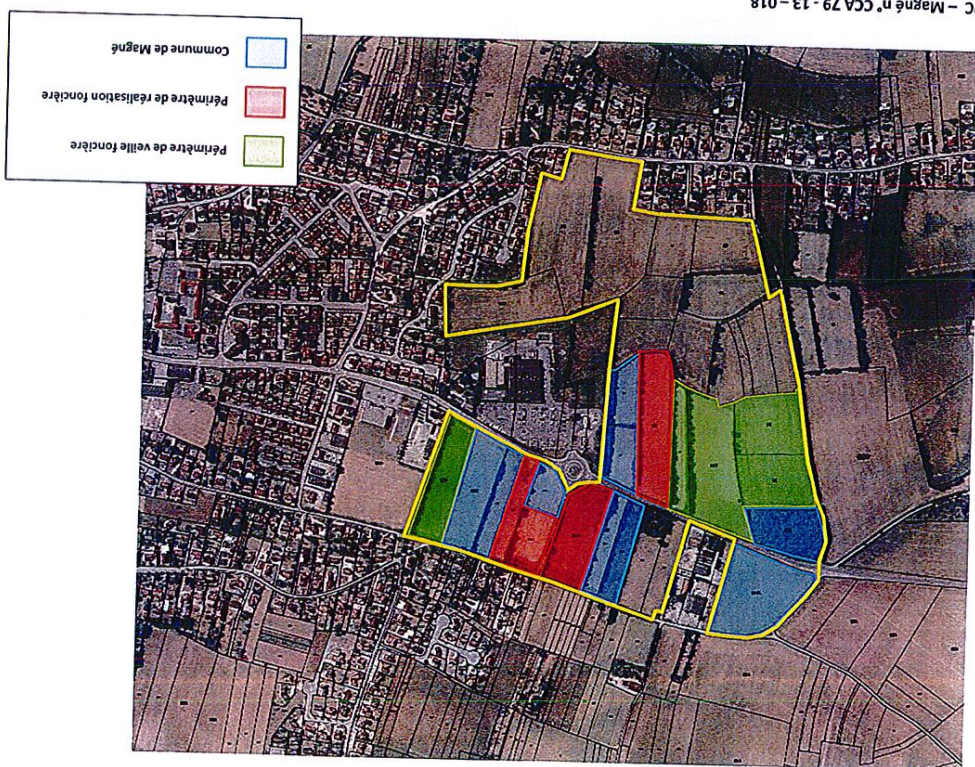
Annexe n°1 : Convention-cadre

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

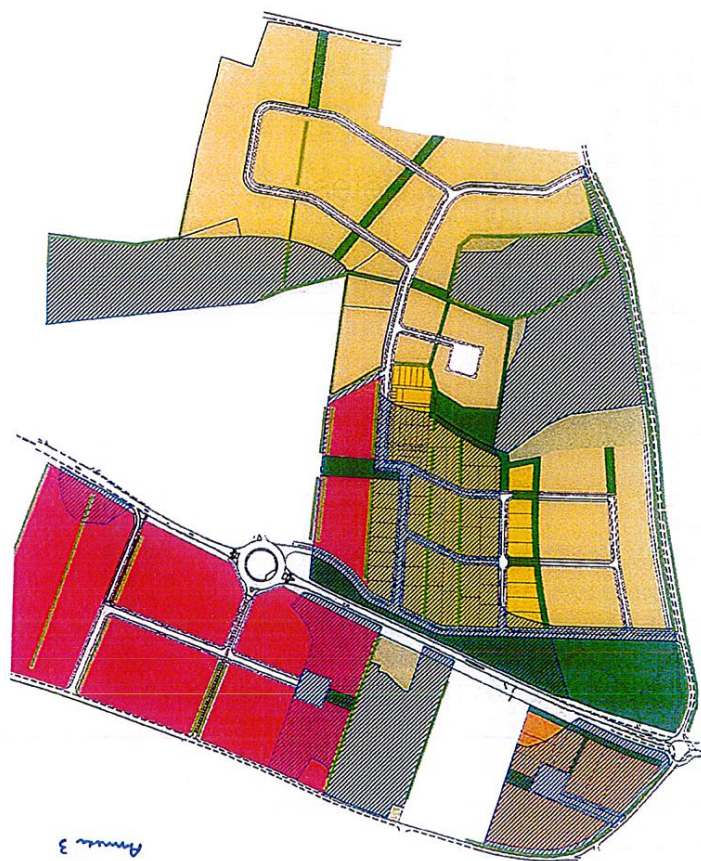
Annexe n°3 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°4 : Condition de gestion des biens mis en réserve

**Convention adhésion-projet
Commune de Magné**



Convention d'adhésion-projet EPF PC – Magné n° CCA 79 - 13 - 018
 Décembre 2013



- Legende :
- Habitat
 - Activité et équipements
 - Trames vertes et haies
 - Terrains maintenus non urbanisés
 - Zones humides (état initial)

Commune de MAGNE

Organisation générale de la ZAC

Annexe 3

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 Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPFF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :

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

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

Article 4 :

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

Article 5 :

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

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

Article 6 :

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

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPFF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

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

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

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPFF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPFF PC. L'octroi 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 Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

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

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

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPFF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquée. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPFF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement. En conséquence, lors de la revente par l'EPFF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants. La Commune remet à l'EPFF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :

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

Article 14 :

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

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

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

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPFF 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'EPFF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPFF 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'EPFF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

o o o o o

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-019

B 2016-63 Approbation du projet : Convention
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex(79), la
communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de
Poitou-Charentes

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016- 63

**Approbation du projet : Convention projet n°CCA 79-16-...
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex (79), la communauté d'agglomération
du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes**

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre n° CC 79-16-003 entre la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 29 août 2016.

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de Convention entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex (79), 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

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF



Jean-François MACAIRE



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79- 16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-REX (79)

ET

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

Entre

La Commune de Saint-Georges-Rex, dont le siège est situé 11 rue Croix-Picot représentée par son maire, Alain LIAIGRE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2016,

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

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 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B -2016-..... en date du 27 septembre 2016,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : Convention
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex(79), la communauté d'agglomération
du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes

Description du contexte :

La Commune de Saint-Georges-de-Rex souhaite revitaliser son centre-bourg. Pour ce projet, la Commune a ciblé une propriété d'une surface de 3 263 m² en partie bâtie. Sur ce site, la Commune souhaite réaliser un programme immobilier composé de plusieurs logements locatifs pour ce qui concerne l'ensemble bâti. En effet, l'offre en logements locatifs est actuellement insuffisante sur le territoire communal.

De plus, la Commune souhaite augmenter la capacité d'accueil de la salle des fêtes située en vis-à-vis de cette propriété. La question des futurs besoins de stationnement se pose donc. Pour ce faire, le projet de la Commune est de créer une aire de stationnement sur le terrain nu disponible de cette propriété.

Objet du rapport :

- Objet : **logements et centre-bourg**
- Montant : **400 000€**
- Durée : **durée de portage de 5 ans**
- Périmètres :

périmètre d'études :

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte. Une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF et a ainsi identifiée plusieurs opportunités foncières au sein de la Commune sur lesquels par exemple l'EPF, en accord avec la collectivité, pourrait intervenir.

périmètre de veille :

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

périmètre de réalisation :

Projet : Création d'un programme de logements locatifs et d'une aire de stationnement. Site : Grande longère (maison d'habitation, grange et dépendance) et terrain nu en façade, située 6 rue du Château, parcelle AD 465 d'une surface de 3 263 m². Cette parcelle est classée UA au plan d'occupation des sols. La Commune souhaite, sur l'ensemble bâti, créer un projet de logements locatifs pour 4 à 5 nouvelles familles. Concernant le terrain nu, la Commune a pour projet de créer une aire de stationnement au service des usagers de la salle des fêtes située en vis-à-vis de cette propriété dont la capacité d'accueil va prochainement augmenter.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016-



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Approbation du projet : Convention projet n°CCA 79-16-...
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex (79), la communauté d'agglomération
du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre n° CC 79-16-003 entre la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 29 août 2016.

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de Convention entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex (79), 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

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

Jean-François MACAIRE

Le Préfet,

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-REX (79)

ET

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

Entre

La Commune de Saint-Georges-Rex, dont le siège est situé 11 rue Croix-Picot représentée par son maire, Alain LJAIGRE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2016.

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B -2016-..... en date du 27 septembre 2016.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : Convention
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Saint-Georges-de-Rex(79), la communauté d'agglomération
du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes

Description du contexte :

La Commune de Saint-Georges-de-Rex souhaite revitaliser son centre-bourg. Pour ce projet, la Commune a ciblé une propriété d'une surface de 3 263 m² en partie bâtie. Sur ce site, la Commune souhaite réaliser un programme immobilier composé de plusieurs logements locatifs pour ce qui concerne l'ensemble bâti. En effet, l'offre en logements locatifs est actuellement insuffisante sur le territoire communal.

De plus, la Commune souhaite augmenter la capacité d'accueil de la salle des fêtes située en vis-à-vis de cette propriété. La question des futurs besoins de stationnement se pose donc. Pour ce faire, le projet de la Commune est de créer une aire de stationnement sur le terrain nu disponible de cette propriété.

Objet du rapport :

- **Objet : logements et centre-bourg**
- **Montant : 400 000€**
- **Durée : durée de portage de 5 ans**
- **Périmètres :**

périmètre d'études :

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte. Une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF et a ainsi identifiée plusieurs opportunités foncières au sein de la Commune sur lesquels par exemple l'EPF, en accord avec la collectivité, pourrait intervenir.

périmètre de veille :

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

périmètre de réalisation :

Projet : Création d'un programme de logements locatifs et d'une aire de stationnement. Site : Grande longère (maison d'habitation, grange et dépendance) et terrain nu en façade, située 6 rue du Château, parcelle AD 465 d'une surface de 3 263 m². Cette parcelle est classée UA au plan d'occupation des sols. La Commune souhaite, sur l'ensemble bâti, créer un projet de logements locatifs pour 4 à 5 nouvelles familles. Concernant le terrain nu, la Commune a pour projet de créer une aire de stationnement au service des usagers de la salle des fêtes située en vis-à-vis de cette propriété dont la capacité d'accueil va prochainement augmenter.

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Georges-de-Rex

Saint-Georges-de-Rex est une commune de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN). Elle se situe dans le département des Deux-Sèvres, aux portes du Marais Poitevin, ce qui lui confère une certaine attractivité liée au tourisme à travers notamment les circuits entre la plaine et le marais.

Au 1^{er} janvier 2016, la Commune comprenait 430 habitants pour une superficie de 17,6 km², avec une densité de 23,9 habitants au km². Entre 2008 et 2013, la population est passée de 391 à 422 habitants soit une évolution de 1,5 % par an. Cette évolution s'explique par le solde migratoire (+ 2,2 %). Le solde naturel, quant à lui, est négatif à hauteur de -0,7 %.

La part de la population la plus âgée, c'est-à-dire les personnes de plus de 60 ans, stagne sur cette même période. C'est la tranche d'âge des 45-59 ans qui a le plus progressé avec un taux d'évolution de l'ordre de 18,4 %. 180 ménages étaient dénombrés en 2013 au sein de cette commune, soit une moyenne de 2,3 personnes par ménage.

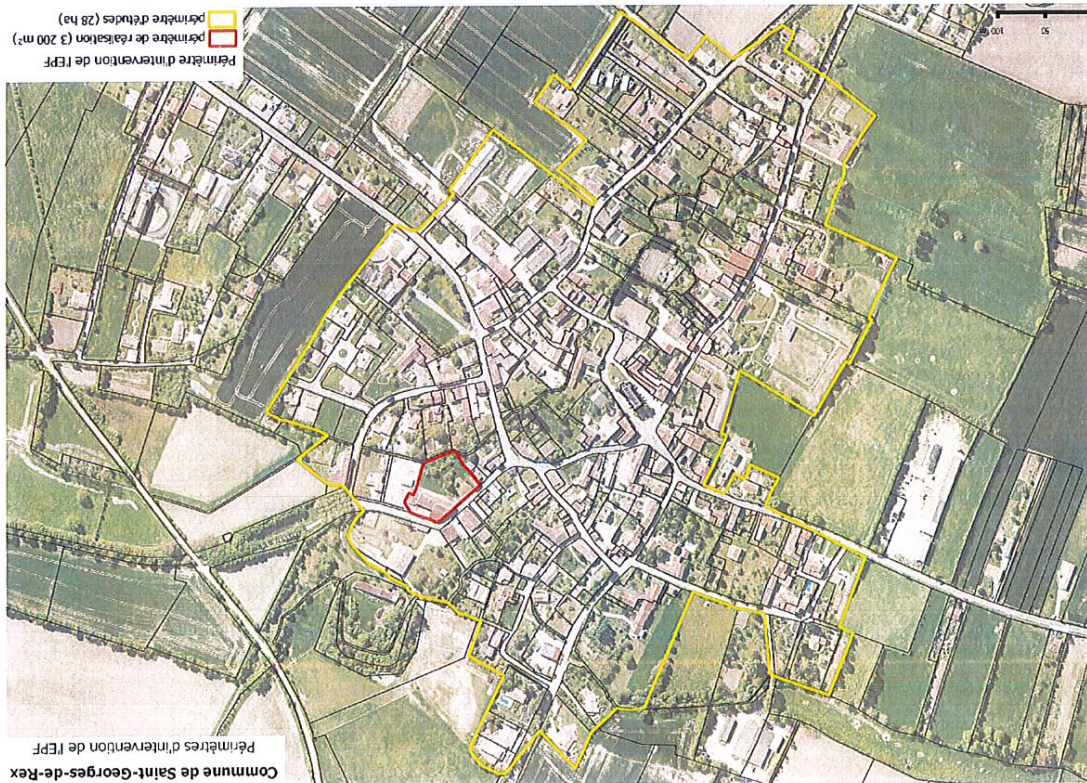
Concernant le logement, il y en avait 213 cette même année dont 84,7 % d'entre eux étant des résidences principales (dont 27 % sont en location), 7,2 % des résidences secondaires et 8,1 % de logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette commune. Il serait donc souhaitable de les réhabiliter afin de maintenir l'attractivité de la commune et ainsi d'attirer de jeunes ménages.

Concernant les équipements, la Commune dispose d'une école organisée sous la forme d'un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) au sein d'un Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire avec les communes d'Amuré et de Sansais. L'école est composée de deux classes qui accueillent chaque année une cinquantaine d'élèves. La Commune possède quelques commerces et/ou services : un commerce rural multiservices « Bar-Epicerie-Restaurant », point névralgique de l'activité du village, une entreprise d'insémination animale et plusieurs artisans (menuisiers, plombier-chauffagiste, autoentrepreneurs), des hébergeurs de tourisme et deux centres d'activités générant emploi et main d'œuvre – Foyer de Vie de Bergé annexé de l'ADAPEI de Niort et Foyer-Logements « Les Tilleuls » composé d'une vingtaine de résidents. Le point fort de la Commune reste sa localisation au sein du Marais Poitevin, facteur d'un cadre de vie agréable et d'attraction touristique. A noter la position intéressante de la Commune entre les bassins d'emplois et d'activités de Niort et de La Rochelle, dans lesquels se répartit la population active rexoise.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Saint-Georges-de-Rex souhaite revitaliser son centre-bourg. Pour ce projet, la Commune a ciblé une propriété d'une surface de 3 263 m² en partie bâtie. Sur ce site, la Commune souhaite réaliser un programme immobilier composé de plusieurs logements locatifs pour ce qui concerne l'ensemble bâti. En effet, l'offre en logements locatifs est actuellement insuffisante sur le territoire communal.

De plus, la Commune souhaite augmenter la capacité d'accueil de la salle des fêtes située en vis-à-vis de cette propriété. La question des futurs besoins de stationnement se pose donc. Pour ce faire, le projet de la Commune est de créer une aire de stationnement sur le terrain nu disponible de cette propriété.



L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur le plan page 2.

Une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF et a ainsi identifiée plusieurs opportunités foncières au sein de la Commune (annexe n°2) sur lesquels par exemple l'EPF, en accord avec la collectivité, pourrait intervenir.

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

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

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur le plan page 2.

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet : Création d'un programme de logements locatifs et d'une aire de stationnement**

Site: Grande longère (maison d'habitation, grange et dépendance) et terrain nu en façade, située 6 rue du Château, parcelle AD 465 d'une surface de 3 263 m². Cette parcelle est classée UA au plan d'occupation des sols.

Projet: La Commune souhaite, sur l'ensemble bâti, créer un projet de logements locatifs pour 4 à 5 nouvelles familles. Concernant le terrain nu, la Commune a pour projet de créer une aire de stationnement au service des usagers de la salle des fêtes située en vis-à-vis de cette propriété dont la capacité d'accueil va prochainement augmenter.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Georges-de-Rex
représentée par son Maire,

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

Alain LIAIGRE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/.. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Etude de gisements fonciers réalisés en octobre 2015

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-020

B 2016-64 Approbation du projet : avenant n°1 à la
Convention n°CP79-12-018 entre la Commune de
Bressuire (79) et l'EPF de Poitou-Charentes

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016- 64

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention n°CP 79-12-018 entre la Commune de Bressuire (79) et l'EPF de Poitou-Charentes

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la Convention n°CP 79-12-018 entre la commune de Bressuire et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 13/12/2012

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention n°CP 79-12-018 entre la commune de Bressuire et l'EPF de Poitou-Charentes,

- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Jean-François MACAIRE

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général
**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention n°CP79-12-018 entre la
Commune de Bressuire (79) et l'EPF de Poitou-Charentes**

Description du contexte :

L'EPF accompagne la commune pour l'acquisition de plusieurs emprises dont certaines privées sont acquises, la majorité restant les propriétés de SNCF réseau (ex RFF). Les échanges très techniques avec la SNCF ont permis à la commune de choisir le principe d'une reconstitution en partie Ouest des voies et ainsi de permettre la réalisation d'une opération de logements.

Il est nécessaire que l'EPF continue à appuyer la commune pour la réalisation de ses projets structurants pour le territoire.

Les acquisitions principalement réalisées devraient être cédées courant 2017-2018 et restent l'acquisition à réaliser des terrains de la SNCF.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP79-12-018 entre la commune de Bressuire et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 13 décembre 2012, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : maîtrise foncière de l'emprise du « quartier de la gare »**
- **Signature initiale : le 13 décembre 2012**
- **Echéance : 13 décembre 2016**
- **Montant maximal : 2500 000,00 €**

Description de l'avenant :

- **Objet : maîtrise foncière de l'emprise du « quartier de la gare »**
- **Montant : inchangée**
- **Durée : prolongation jusqu'au 31 décembre 2018**
- **Périmètres : inchangés**



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N° CP 79-12-018
ENTRE LA COMMUNE DE BRESSUIRE
ET
L'EPF DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La Commune de Bressuire dont le siège est situé Hôtel de Ville, 79302 BRESSUIRE, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel BERNIER, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALLL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2010-.. du
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF accompagne la commune pour l'acquisition de plusieurs emprises dont certaines privées sont acquises, la majorité restant les propriétés de la SNCF ex RFF. Les échanges très techniques avec la SNCF ont permis à la commune de choisir le principe d'une reconstitution en partie Ouest des voies et ainsi de permettre la réalisation d'une opération de logements.

Il est nécessaire que l'EPF continue à appuyer la commune pour la réalisation de ses projets structurants pour le territoire.

Si la temporalité des projets le nécessite, la commune pourra se porter acquéreur seule d'une partie des terrains, notamment à l'Est, dans le cadre de l'accord global, et de la même façon négocier et appliquer les accords relatifs aux travaux de reconstitution et de dépose.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule :

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- 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.

Projet

Projet

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
 - favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPFF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
 - conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPFF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
 - participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs
- Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

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

L'EPFF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 79-12-018, avec la commune de Bressuire - gare
V1

permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPFF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les Etudes

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPFF.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.1*

L'EPFF 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'EPFF 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'EPFF, 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'EPFF et de son expertise.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2017, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à 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

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 79-12-018, avec la commune de Bressuire - gare
V1

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

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

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

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

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 79-12-018 avec la commune de Bressuire - gare
V 1

5

foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

Il est nécessaire de modifier l'article 15 de la convention initiale, dont le premier alinéa est ainsi réécrit :

La convention est échu au 31 décembre 2018.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La **Commune de BRESSUIRE**
représentée par son **Maire**

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean-Michel BERNIER

Philippe GRALL

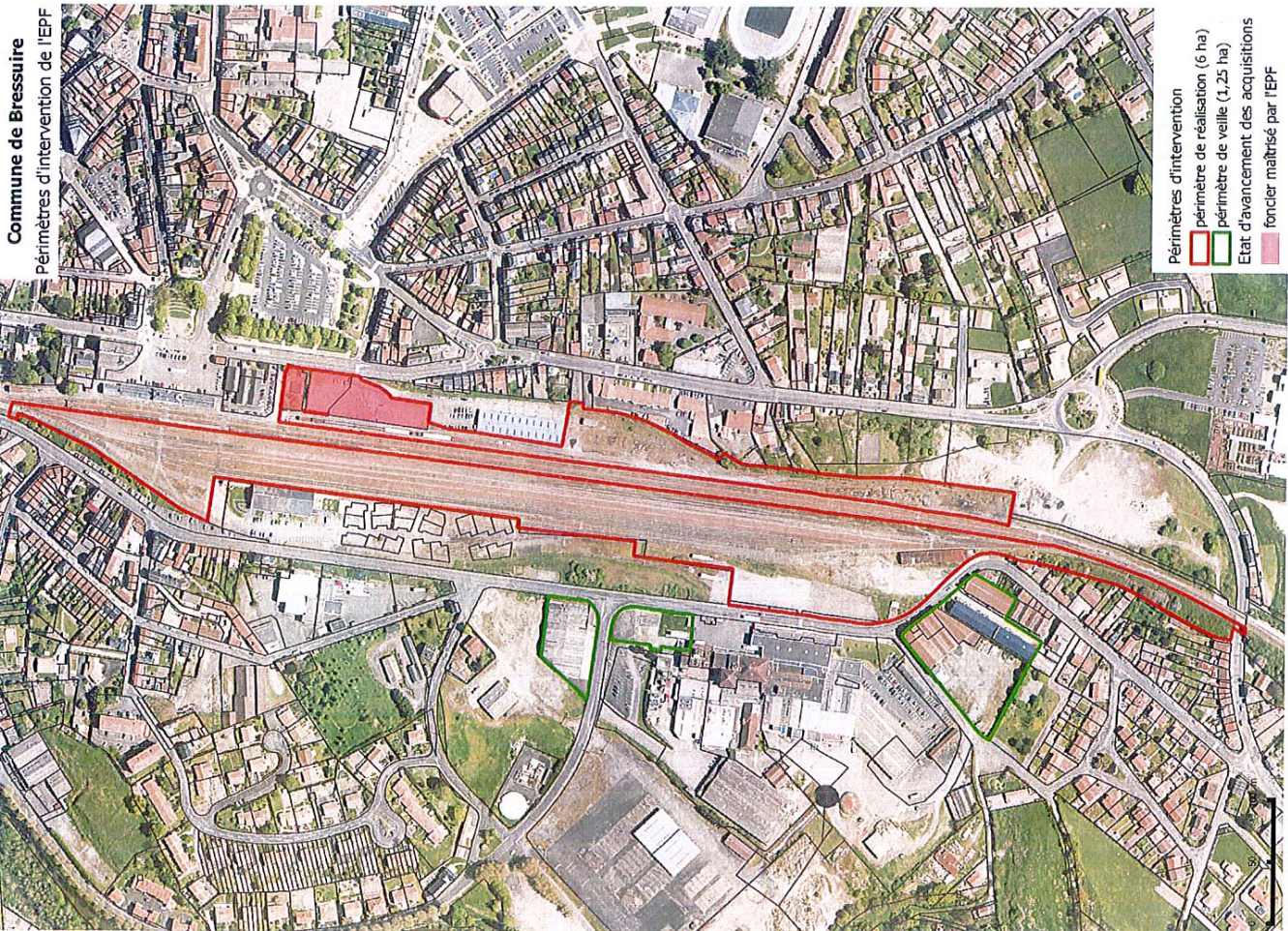
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention initiale

Projet

Avenant n°1 à la Convention projet n° 79-12-018 avec la commune de Bressuire - gare
V 1

6



CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 12 - 018
RELATIVE À LA MAITRISE FONCIÈRE DE
L'EMPRISE DU « QUARTIER DE LA GARE »

ENTRE
LA COMMUNE DE BRESSUIRE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La **Commune de Bressuire**, dont le siège est à – Hôtel de Ville – BP 80 – 79302 Bressuire cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean-Michel BERNIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2012,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA – 2012 – 29 en date du 27 novembre 2012,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC – Bressuire n° CP – 79 – 12 – 018
Décembre 2012

99 ' AT

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPFF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPFF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPFF 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'EPFF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPFF 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'EPFF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPFF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPFF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPFF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet, pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de Bressuire

La Commune de Bressuire est localisée à l'extrême Nord-Ouest de la région Poitou-Charentes, entre Poitiers, Nantes et Angers, et à 100 km de La Rochelle et des plages de l'Atlantique. La Commune se situe à 60 km de Niort, préfecture des Deux-Sèvres, étant elle-même Sous-Préfecture. Bénéficiant d'axes routiers majeurs (comme la RN 149, Nantes-Limoges), elle est également traversée par les Routes Départementales 960 bis, 748 et 938 ter.

Bressuire est la "capitale du bocage", partie Nord-Ouest des Deux-Sèvres. Le Grand Bressuire est lui-même constitué de 9 communes associées depuis 1973 (Beaulieu-sous-Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay, Chambrouet, Noirterre, Noirlieu, St Sauveur et Terves). Cette configuration en fait le deuxième pôle urbain par l'importance de la population, avec 18 436 habitants en 2007.

Commune au centre de cette fusion-association, Bressuire peut compter sur ses nombreux atouts, qu'ils soient historiques (le château, l'Église Notre Dame), architecturaux, un cadre de vie préservé avec la voie verte et l'identification en tant que "cœur du bocage". Elle continue d'attirer entreprises et habitants, ce qui est à la base de son développement et nécessite donc la mise en place de projets urbanistiques qui permettront de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

La Commune de Bressuire conduit un projet de requalification et de redynamisation du centre ville. Cette requalification urbaine du quartier de la gare est une composante à part entière du projet de couées urbaine qui part de la place Jules Ferry à la nouvelle gare de fret, en passant par la place St Jacques.

L'opération a donc pour objectifs principaux :

- le rapprochement Est-Ouest des deux franges urbaines séparées par la voie SNCF, faisant également office de prolongation de la couée urbaine, par la création d'une passerelle, élément de connexion entre ces deux franges,
- la continuité Nord-Sud de la voie verte, partant de Bressuire vers les communes au Sud (notamment Terves),
- l'implantation d'un établissement d'enseignement scolaire regroupant écoles maternelle et primaire,
- la création d'une Zone Industrielle et d'un passage à niveau,
- le dégagement d'espaces destinés à des opérations immobilières,
- la requalification des espaces publics.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, au regard notamment de la requalification d'un quartier et la réalisation d'équipements publics.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC.

L'EPFF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant la requalification du quartier de la gare.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) 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'EPFF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier nécessaire à la requalification du quartier de la gare.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur de la gare (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPFF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPFF 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 des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

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

4.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues (annexe n°2) ;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2013 : négociations et acquisitions avec les propriétaires concernés
 - mi-2013 : études et choix d'un parti d'aménagement
 - 3e trimestre 2013 : consultations sur le choix d'un maître d'œuvre
 - début 2014 : choix de la procédure à mettre en œuvre
 - mi-2014 / fin 2014 : début des travaux
- ◆ déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention et sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC 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 ;
- ◆ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locaux d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, 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 ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPFF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou en présence de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPFF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPFF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

- L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :
- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
 - ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
 - ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
 - ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
 - ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
 - ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
 - ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront notamment sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- > d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : 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,
- > de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Requalification du quartier de la gare », inclus dans le périmètre d'intervention.

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées d'acquisition des biens, au fur et à mesure de leur signature.

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

Convention Projet EPF PC - Bressuire n° CP - 79 - 12 - 018
Décembre 2012

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet, sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF 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 Conseil Municipal déléguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et, dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

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

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister par un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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 le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

Convention Projet EPF PC - Bressuire n° CP - 79 - 12 - 018
Décembre 2012

La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

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

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

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

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

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

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAI ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologique préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire.

b 3 AT

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, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPT 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⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel 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 réalisées par l'EPF PC concernant le bien ou en vue de son acquisition et de sa revente ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ les frais annuel d'actualisation correspondant à 1 % (zone U du PLU) du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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

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

4 3 AT

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

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

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revendu 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 000019003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

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

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ♦ évaluer l'état d'avancement de la présente convention par l'EPF PC (études, acquisitions et portage);
- ♦ évaluer le respect par la Commune dans l'élaboration et la mise en œuvre de son projet, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 15.

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

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

Convention Projet EPF PC - Bressuire n° CP - 79 - 12 - 018
Décembre 2012

10

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

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

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référénciels 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 DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (2 500 000 € 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 récupérera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'acquisition de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

13.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage à :

- ♦ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ♦ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

ARTICLE 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 révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC récupérera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

Convention Projet EPF PC - Bressuire n° CP - 79 - 12 - 018
Décembre 2012

11

ARTICLE 15. – LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans à compter de la date de signature de la présente convention, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 6 ans supplémentaires maximum.

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

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

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

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

ARTICLE 16. – LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'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 Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 17. – CONTENTIEUX

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

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

Convention Projet EPF PC – Bressuire n° CP – 79 – 12 – 018
Décembre 2012

12

Fait à Bressuire, le 13 décembre 2012... en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Bressuire
représentée par son Maire,

Jean-Michel BERNIER

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

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE
n° 2012 / 38 en date du 6 décembre 2012.

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

Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

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

Convention Projet EPF PC – Bressuire n° CP – 79 – 12 – 018
Décembre 2012

13

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

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

Article 2 :

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

Article 3 :

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

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

Article 4 :

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

Article 5 :

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

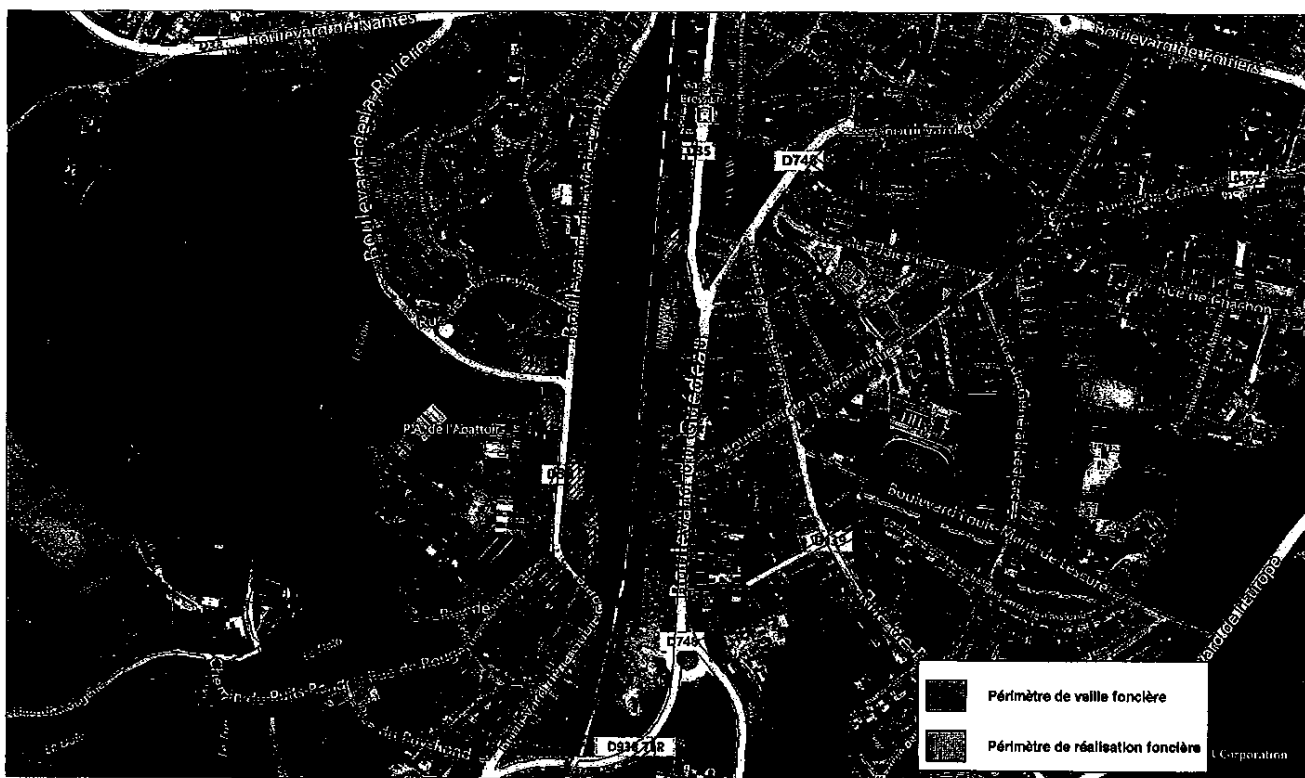
À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :

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

AS

Annexe n° 1



AS

Article 7 :

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

Article 8 :

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

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

Article 9 :

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

Occupation des biens

Article 10 :

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

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

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

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoquant. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.
En conséquence, lors de la vente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittement, donne congé, expulse les occupants.
La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Convention Projet EPF PC - Bressuire n° CP - 79 - 12 - 018
Décembre 2012

Article 13 :

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

Article 14 :

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

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

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

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

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

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

oooo

Convention Projet EPF PC - Bressuire n° CP - 79 - 12 - 018
Décembre 2012

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-021

B 2016-65 Approbation du projet : Convention
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Lencloître (86)et l'EPF de
Poitou-Charentes

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016- 65

**Approbation du projet : Convention
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Lençloître (86) et l'EPF de Poitou-Charentes**

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de Convention entre la Commune de Lençloître (86) et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Jean-François MACAIRE

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


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : Convention
D'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Lençloître (86)et l'EPF de Poitou-Charentes

Description du contexte :

La Commune de Lençloître souhaite intervenir en centre-bourg afin de réhabiliter des immeubles. Pour ce projet, la Commune a ciblé quatre propriétés bâties d'une surface totale au sol de 490 m². Sur ce site, la Commune souhaite réhabiliter l'ensemble afin d'y réaliser un projet de logements.

Objet du rapport :

- **Objet : logements**
- **Montant : 200 000€**
- **Durée : durée de portage de 4 ans**
- **Périmètres :**

périmètre de veille :

Zone urbanisée

périmètre de réalisation :

Projet : Réhabilitation de logements sur le site : Quatre immeubles de centre-bourg situés au 2, 4, 6 et 8 rue de l'Ancien Pont, parcelles AL 169, 170, 172, 289, 290, 291, 292 et 293 d'une surface totale au sol de 490 m². Ces immeubles bâtis sont majoritairement dégradés, sur lesquels la Commune a déjà engagé des dépenses de sécurisation et dont un arrêté de péril pourrait être pris. Ces immeubles appartiennent à quatre propriétaires différents.

La Commune souhaite, sur l'ensemble bâti, réhabiliter les logements et créer un parking et un garage pour les riverains. Ce projet s'intègre au projet de la Commune, derrière ce périmètre de réalisation côté rue de la République, sur deux parcelles (AL 166 et 173) et sur lesquelles elle envisage de créer des logements et des activités économiques.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 86- 16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LENCLOITRE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Lencloître, dont le siège est situé place du Général Pierre – BP 57, représentée par son maire, Henri COLJIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal (ou communautaire) en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et

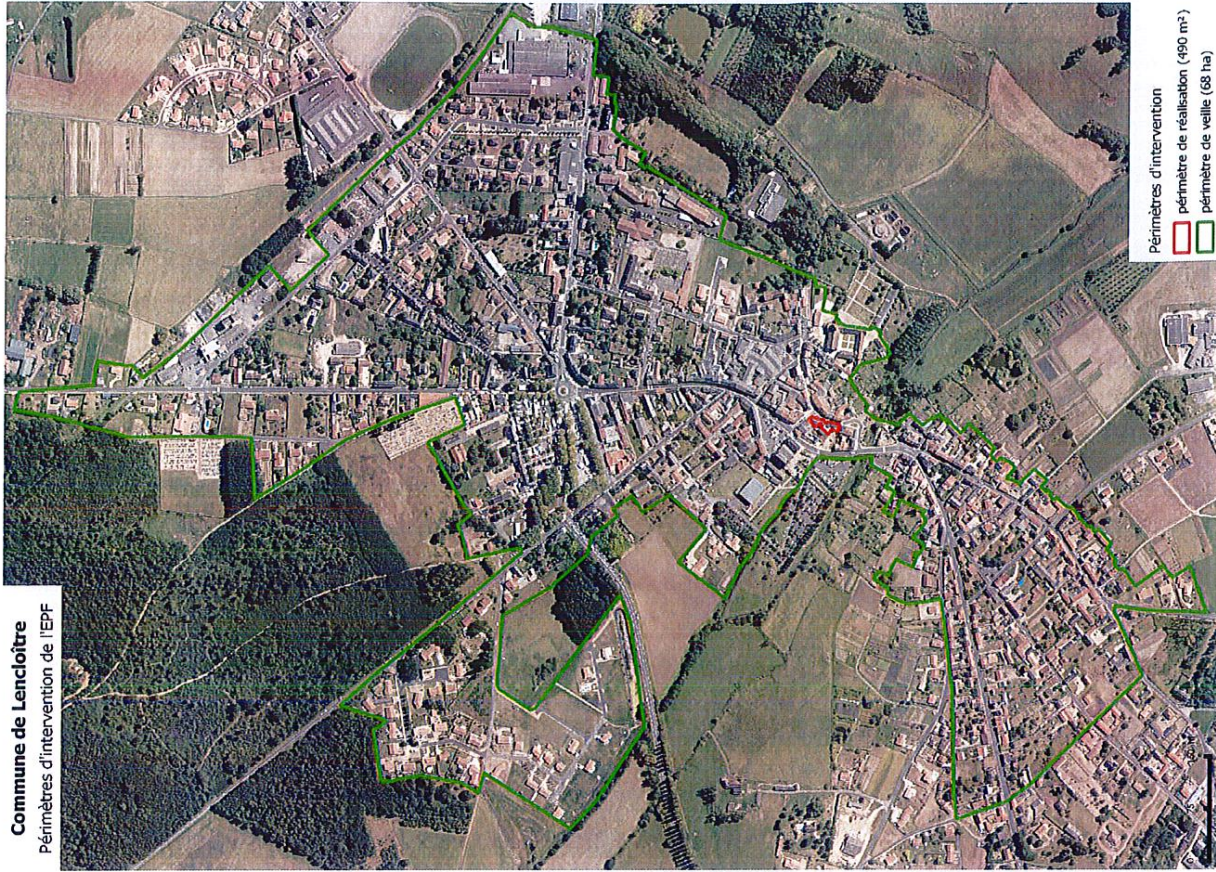
d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107, boulevard du Grand Certf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B -2016/X en date du 27 septembre 2016.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Commune de Lencloître
Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune de Lençloître
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Lençloître

Lençloître est au centre de la Communauté de Communes du Lençloirais. Elle se situe dans le département de la Vienne, à 30 km au Nord de Poitiers et à 18 km à l'Ouest de Châtelleraut.

La Commune comprenait 2 507 habitants en 2013 pour une superficie de 19 km², avec une densité de 131,7 habitants au km². Entre 2008 et 2013, la population est passée de 2 392 à 2 507 habitants. Cette évolution s'explique par le solde migratoire (+ 1,4 %). Le solde naturel, quant à lui, est négatif à hauteur de -0,5 %.

Concernant le logement, il y en avait 1 293 en 2013 dont 87 % d'entre eux étant des résidences principales (dont 31,2 % sont en location), 3,1 % des résidences secondaires et 10,1 % des logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette commune. Il serait donc souhaitable de les réhabiliter afin de maintenir l'attractivité de la Commune et ainsi d'attirer de jeunes ménages.

Lençloître est une commune comprenant divers équipements (groupe scolaire, collège, salle multimédia, centre de secours, EHPAD, foyer logement, projet de maison de santé) et notamment des équipements sportifs (piscine, gymnase, stade) et culturels (office de tourisme, cinéma, bibliothèque). La Commune possède également des services administratifs (poste, inspection académique, gendarmerie, centre des finances publiques) et médicaux (cabinet médical, dentiste, infirmiers, kinésithérapeutes, podologue, psychologue, sage-femme, pharmacie). De plus, divers commerces participent à l'attractivité et au dynamisme de Lençloître avec notamment deux bars-restaurants, un café, trois boulangeries, une boucherie-charcuterie, quatre salons de coiffure, un fleuriste, deux assurances, une auto-école, deux banques, un magasin de jardinage, un bureau de presse, un garage et une grande surface. Il y a également une foire mensuelle et un marché hebdomadaire. Tout ceci fait de Lençloître une commune particulièrement bien équipée et attractive. A noter la position intéressante de la Commune entre les bassins de d'emplois et d'activités de Poitiers et de Châtelleraut dans lesquels de répartir la population active Lençloiraise.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Lençloître souhaite intervenir en centre-bourg afin de réhabiliter des immeubles. Pour ce projet, la Commune a ciblé quatre propriétés bâties d'une surface totale au sol de 490 m². Sur ce site, la Commune souhaite réhabiliter l'ensemble afin d'y réaliser un projet de logements.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités

ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs

généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

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

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur en vert sur le plan en annexe (annexe n°1).

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

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

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

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur le plan en annexe (annexe n°1).

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

• **Projet : Réhabilitation de logements**

Lieu : Quatre immeubles de centre-bourg situés au 2, 4, 6 et 8 rue de l'Ancien Pont, parcelles AL 169, 170, 172, 289, 290, 291, 292 et 293 d'une surface totale au sol de 490 m². Ces immeubles bâtis sont majoritairement dégradés, sur lesquels la Commune a déjà engagé des dépenses de sécurisation et dont un arrêté de péril pourrait être pris. Ces immeubles appartiennent à quatre propriétaires différents.

Projet : La Commune souhaite, sur l'ensemble bâti, réhabiliter les logements et créer un parking et un garage pour les riverains.

Ce projet s'intègre au projet de la Commune, derrière ce périmètre de réalisation côté rue de la République, sur deux parcelles (AL 166 et 173) et sur lesquelles elle envisage de créer des logements et des activités économiques.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Lençloître
représentée par son Maire,

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

Heuri COLIN

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-022

B 2016-66 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du centre-bourg et la réhabilitation du patrimoine entre la Commune de Soubise (17) et l'EPF de Poitou-Charentes

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016- 66

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du
centre-bourg et la réhabilitation du patrimoine
entre la Commune de Soubise (17) et l'EPF de Poitou-Charentes**

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, dans sa version modifiée par la délibération CA-2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de Convention entre la Commune de Soubise (17) et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du centre-bourg et la réhabilitation du patrimoine entre la Commune de Soubise (17) et l'EPF de Poitou-Charentes

Description du contexte :

La Commune envisage la réhabilitation d'une enceinte fortifiée du XVII^e siècle, classée dans l'inventaire national des monuments historiques, à proximité du bourg, et de la Charente. Cette emprise d'environ 14 hectares est située en zone UAd du PLU et fait l'objet d'un emplacement réservé du PLU (n°3). L'emplacement dispose également d'une surface importante sur lequel la commune envisage un projet de densification du centre-bourg, notamment à vocation touristique, avec l'aménagement d'un espace vert en liaison avec les remparts. D'autres projets sont en cours de réflexion sur ce site. Parallèlement, afin d'identifier les potentiels de densification de la commune et de développer une offre de logements notamment sociale et abordable, l'EPF réalisera une étude de gisement foncier afin de permettre à la commune de mener une politique foncière active.

Objet du rapport :

- Objet : **densification du centre-bourg**
- Montant : **500 000€**
- Durée : **durée de portage de 3 ans**
- Périmètres :

périmètre d'études :

Ce périmètre correspond à l'enveloppe urbaine de la Commune.

Périmètre de veille :

Ce périmètre correspond au secteur en vert. Ces parcelles sont situées en zone naturelle. La Commune souhaite donc les préserver pour des enjeux environnementaux, de protection de la biodiversité et de perspective visuelle sur la Charente.

périmètre de réalisation :

Ce périmètre correspond au secteur « ancienne enceinte fortifiée » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants : secteur de l'ancienne enceinte fortifiée : emprise faisant l'objet d'un emplacement réservé du PLU (n° 3), de 13 916,3 m². Il s'agit des parcelles A n° 20, 38, 37, 40, 39. Ce site, sur lesquels se dressent des anciens remparts a vocation à être restauré et une liaison verte est également prévue dans ce secteur. D'autres projets sont en cours de réflexion.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG ET LA
REHABILITATION DU PATRIMOINE
ENTRE
LA COMMUNE DE SOUBISE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Soubise, dont le siège est situé -2 Rue du 18 juin 1940 - 17780 Soubise représentée par son maire, Robert CHATELIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

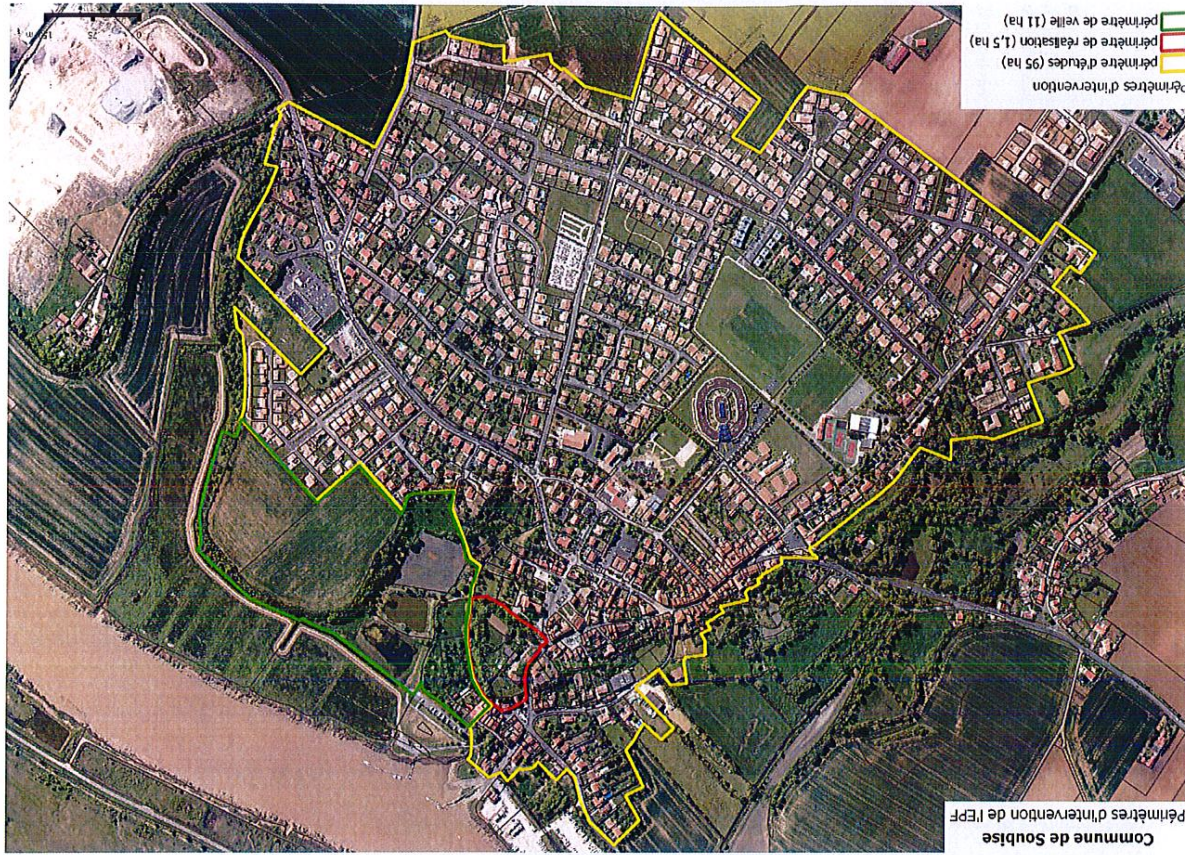
d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2016-..... en date du 27 septembre 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part



PRÉAMBULE

La Commune de Soubise

La commune de Soubise est située en Charente-Maritime, à proximité directe du littoral, dans la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan. Soubise est située à 10 km environ de Rochefort, soit environ à 15 minutes de transports, à 40 minutes de La Rochelle (42 km), à équidistance de Saintes. Un bac est mis à disposition pendant la période estivale pour traverser la Charente.

En 2013, la ville était peuplée de 2978 habitants, soit environ 4% de plus qu'en 2011, mais environ 2% de moins qu'en 2008.

En 2013, le taux de chômage s'élevait à 4,4%, un taux très bas, bien inférieur au taux de chômage communautaire (environ 15%) et départemental (environ 14%). Il est à noter que 75% de la population municipale travaille dans une autre commune. Il semble que d'après l'IAAT les principaux trajets domicile-travail se font vers La Rochelle et Rochefort. Le plus gros employeur du bassin d'emploi est Stellia-Aerospace situé à Rochefort (933 salariés). Il est à noter que la catégorie des employés est prédominante avec 66% de la population active. Le revenu médian par unité de consommation en 2012 était également supérieur à celui du département (19 752 € contre 19 144 €).

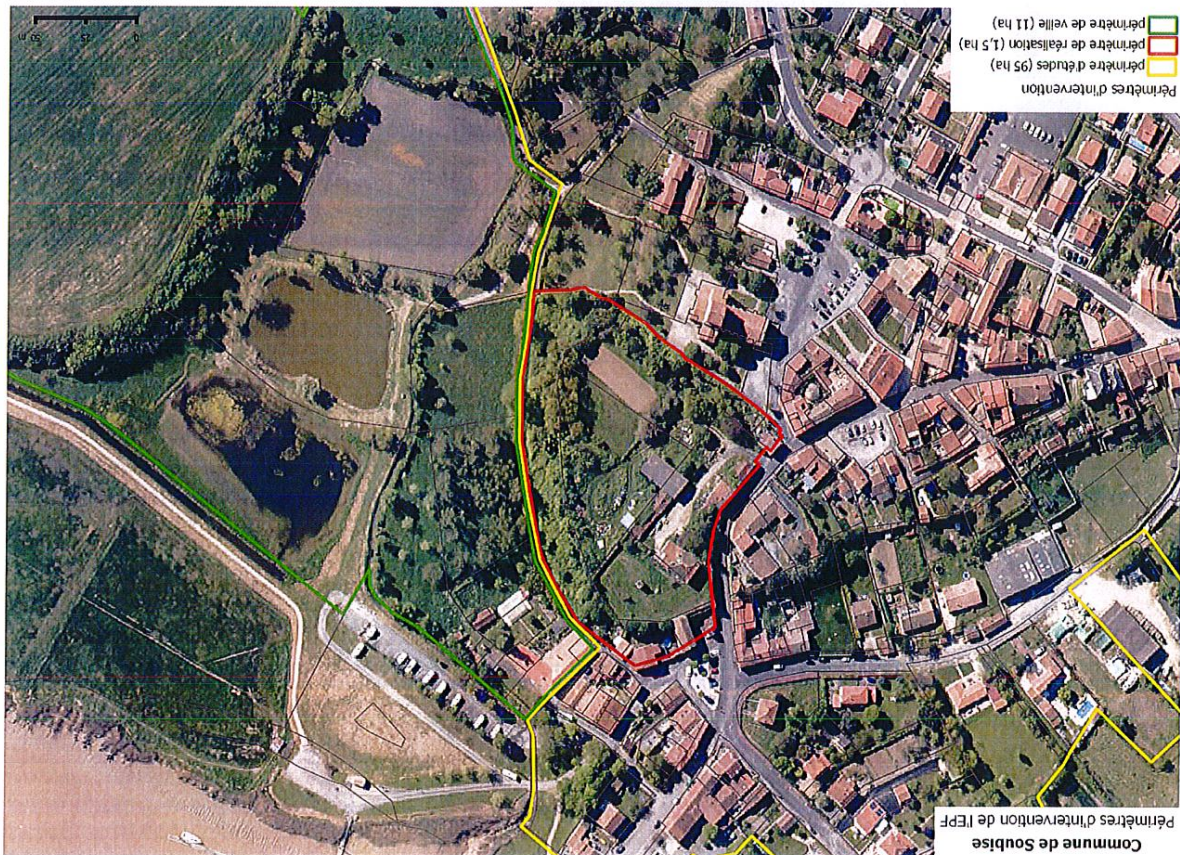
La Commune dispose d'un certain patrimoine remarquable, notamment l'ancien hôtel de Rohan, abritant aujourd'hui l'hôtel de ville et quelques fontaines inscrites à l'inventaire des monuments historiques. Il y a également dans la Commune des anciennes fortifications assez mal entretenues, que la Commune entend réhabiliter.

Il y avait en 2013, 6,9% de logements vacants d'après l'INSEE, ce qui est relativement bas et égal à la moyenne départementale. En 2012, il n'y avait pas de logements locatifs sociaux dans la commune. Celle-ci n'a pas d'obligations particulières en matière de production de logements sociaux, mais le PLH fixe des objectifs de production de logements à 2 250 en six ans sur les communes de Soubise, Saint-Agnant et Echillais. A noter également que le parc de logement de la commune est relativement récent, en effet, 50% du parc de logement a été construit après 1991. Il est tout de même à noter que le centre-ville fait état d'un patrimoine assez ancien, dont les abords des anciennes fortifications dont il est objet ici.

La commune de Soubise semble offrir un cadre de vie et une offre résidentielle assez attractifs, ce qui la rend dynamique démographiquement.

Le Projet de la Commune :

La Commune envisage la réhabilitation d'une enceinte fortifiée du XVIIe siècle, classée dans l'inventaire national des monuments historiques, à proximité du bourg, et de la Charente. Cette emprise de 13 555 m² est située en zone UAP du PLU et fait l'objet d'un emplacement réservé du PLU (n°3). L'emplacement dispose également d'une surface importante sur lequel la commune envisage un projet de densification du centre-bourg, notamment à vocation touristique, avec l'aménagement d'un espace vert en liaison avec les remparts. D'autres projets sont en cours de réflexion sur ce site. Parallèlement, afin d'identifier les potentiels de densification de la commune et de développer une offre de logements notamment sociale et abordable, l'EPF réalisera une étude de gisement foncier afin de permettre à la commune de mener une politique foncière active.



L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans l'annexe jointe à la présente convention [règlement d'intervention].

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

Ce périmètre correspond à l'enveloppe urbaine de la Commune.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte page 2.
Ces parcelles sont situées en zone naturelle. La Commune souhaite donc les préserver pour des enjeux environnementaux, de protection de la biodiversité et de perspective visuelle sur la Charente.

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 ne sera pas délégué à l'EPF sur ce périmètre étant donné que les parcelles sont situées en zone naturelle.

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

Ce périmètre correspond au secteur « ancienne enceinte fortifiée » (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

Secteur de l'ancienne enceinte fortifiée : emprise faisant l'objet d'un emplacement réservé du PLU (n° 3), de 13 916,3 m². Il s'agit des parcelles A n° 20, 38, 37, 40, 39. Ce site, sur lesquels se dressent des anciens remparts a vocation à être restauré et une liaison verte est également prévue dans ce secteur. D'autres projets sont en cours de réflexion.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ-CENT-MILLE EUROS HORS TAXES 500 000 € HT.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Soubise
représentée par son Maire,

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

Robert CHATELIER

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-023

B 2016-67 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du centre-bourg entre la Commune de Roiffé(86), La Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016- 67

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du centre-bourg entre la Commune de Roiffé (86), La Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

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

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de Convention entre la Commune de Roiffé (86), 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

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

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


Michel STOUMBOFF


Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification du centre-bourg entre la Commune de Roiffé(86), La Communauté de Communes du Pays Loudunais et l'EPF de Poitou-Charentes

Description du contexte :

La Commune de Roiffé souhaite engager un projet de densification de son bourg. De plus, la Commune souhaite reconstruire le groupe scolaire dont les bâtiments actuels ne sont plus adaptés. Pour ce projet, la Commune a ciblé plusieurs parcelles d'une surface totale de 13 422 m².

Objet du rapport :

- Objet : **équipement public**
- Montant : **200 000€**
- Durée : **durée de portage de 4 ans**
- Périmètres :

périmètre d'études :

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

périmètre de veille :

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur le plan en annexe, c'est-à-dire le périmètre du centre-bourg.

périmètre de réalisation :

Projet : Construction d'un nouveau groupe scolaire (en rouge sur la carte) sur le site : Terrains nus non exploités constituant une dent creuse situés à « les Cognées », parcelles ZH 38, 39, 40, 41 et 184 d'une surface totale de 13 422 m². Ces parcelles sont classées en zone 2 AU au plan local d'urbanisme qui fera l'objet d'une modification afin de permettre la réalisation du projet. L'Académie, le Département, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et les parents d'élèves ont sollicité la Commune pour la construction d'un groupe scolaire afin de réduire le coût de transport, de personnel ainsi que pour le bien-être des enfants. Les bâtiments de l'actuelle école n'étant plus adaptés et le manque de place se faisant ressentir, la Commune a décidé, en accord avec les Communes de Saix et Morton, de construire un nouveau groupe scolaire comprenant l'école maternelle et primaire sur les cinq parcelles identifiées.

La proximité immédiate du stade est un atout pour le positionnement de ce nouveau groupe scolaire et les activités sportives des enfants.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-16-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION DU BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE ROIFFE (86)

ET

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS LOUDUNAIS

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

Entre

La **Commune de Roiffé**, dont le siège est situé Place d'Aumetz représentée par son maire, Didier BAILLERGEAU, 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 du Pays Loudunais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 2 rue Fontaine d'Adam, BP 30004, 86 201 LOUDUN représentée par son Président, Joël DAZAS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...

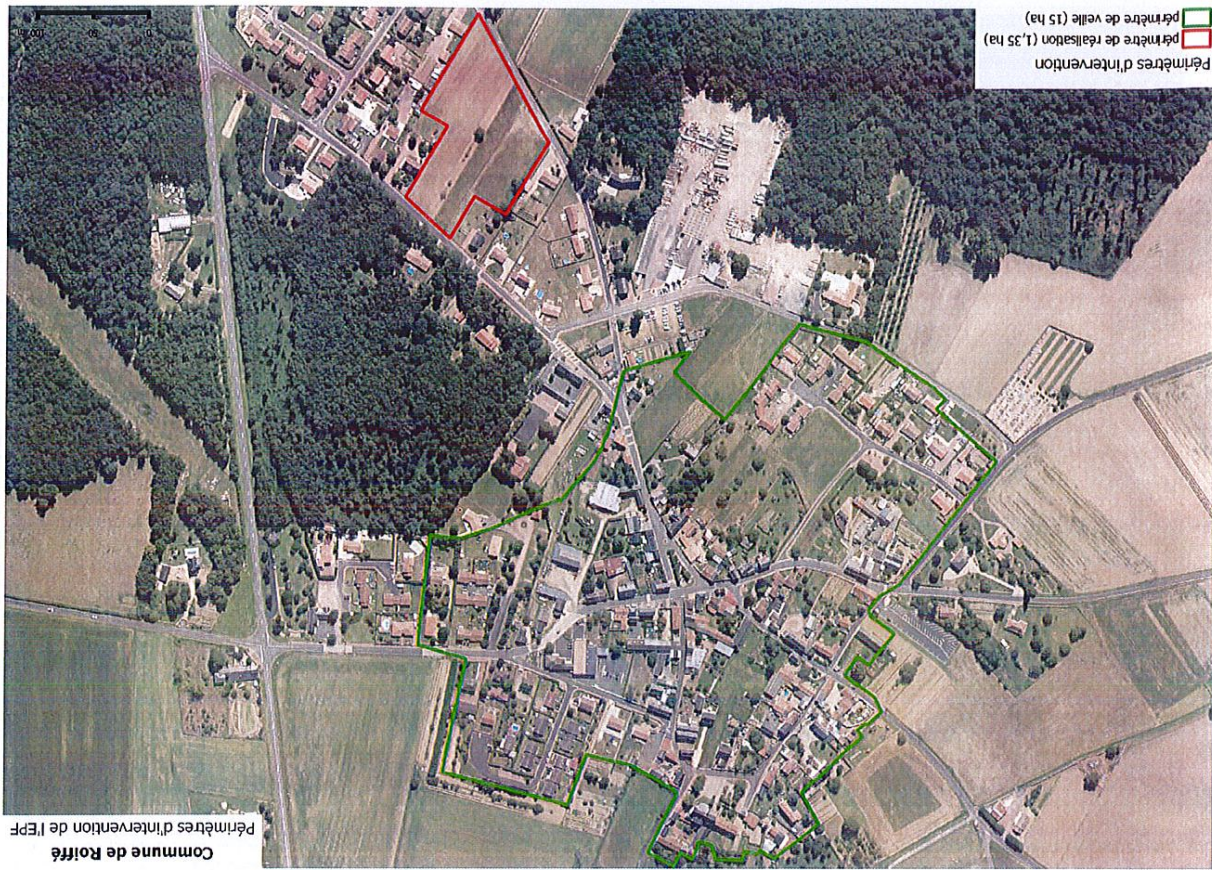
Ci-après dénommée « la communauté de communes » ;

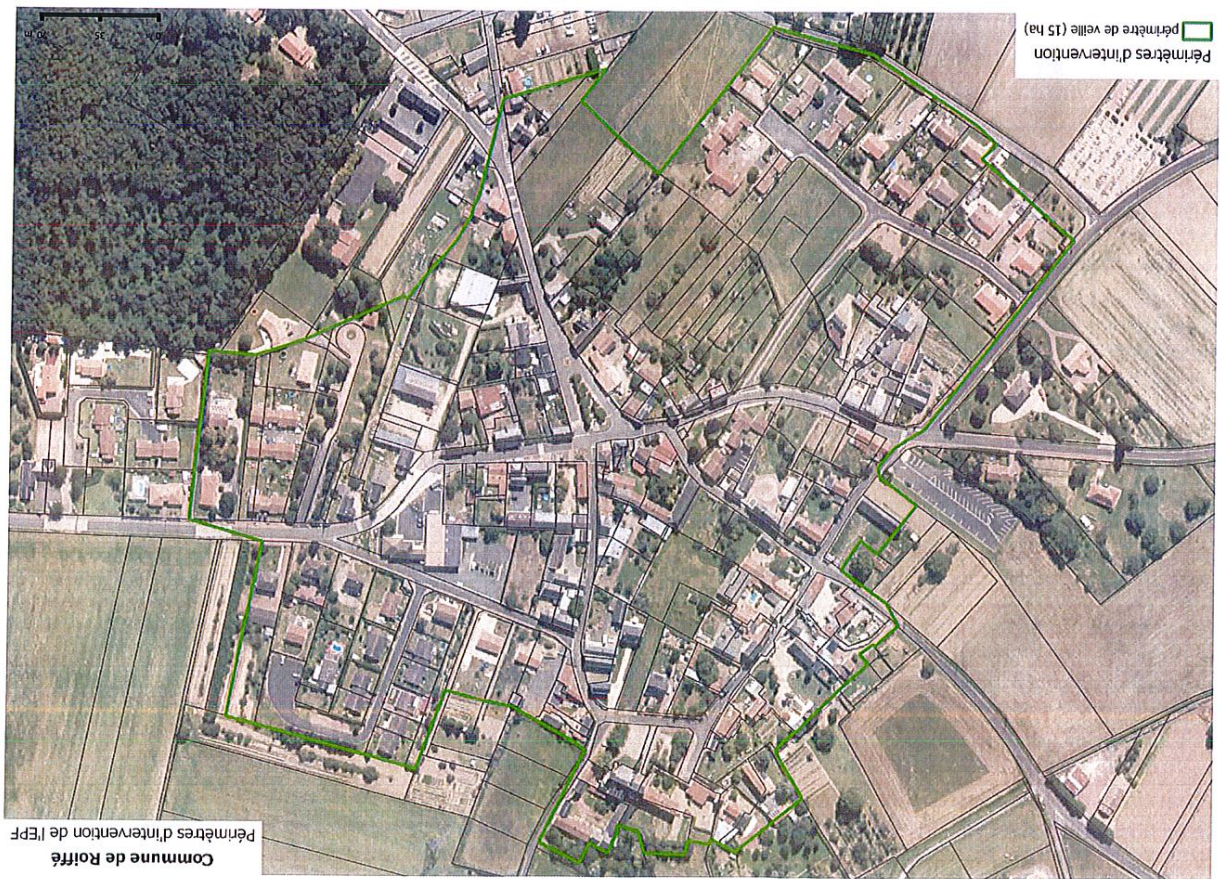
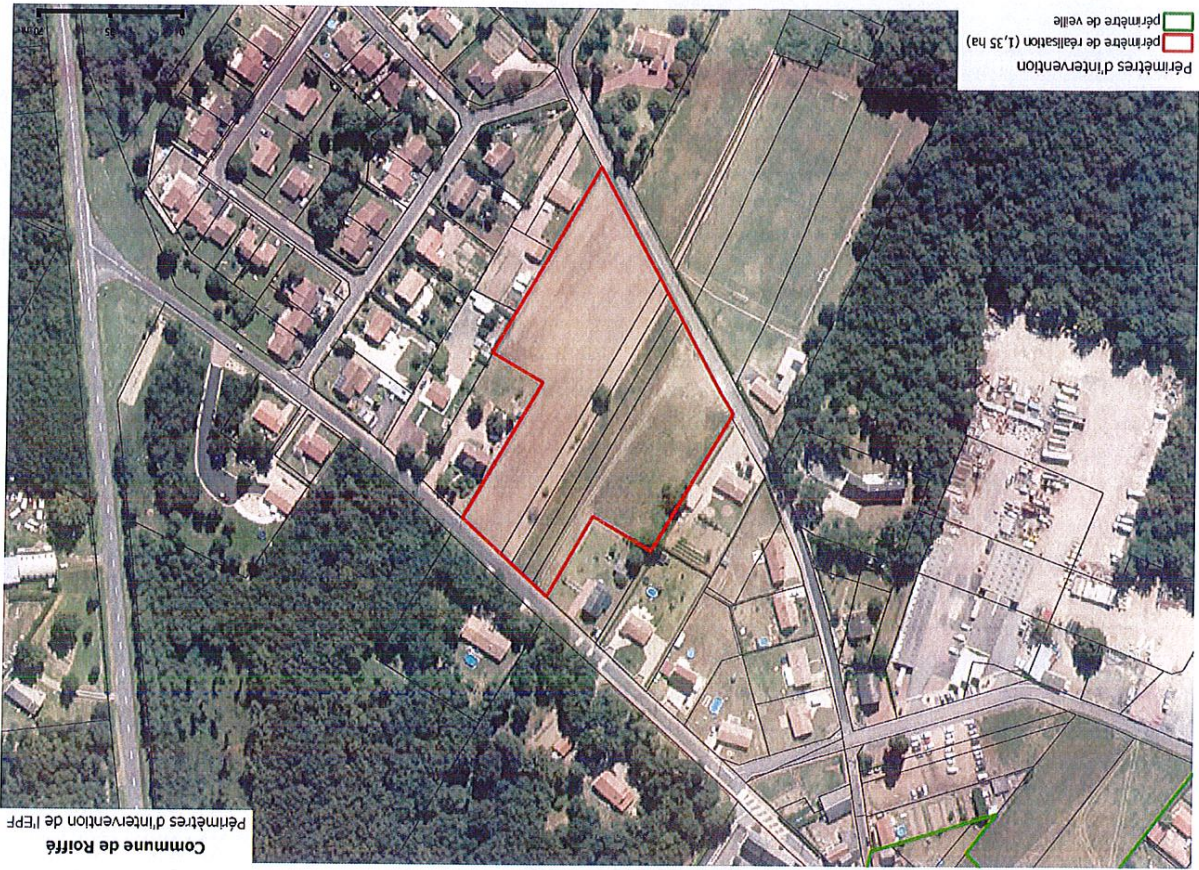
et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016-... en date du 27 septembre 2016.

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part





PRÉAMBULE

La Commune de Roiffé

Roiffé est une commune de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL). Elle se situe au Nord du département de la Vienne, limitrophe des départements de Maine-et-Loire et d'Indre-et-Loire.

En 2013, la Commune comprenait 726 habitants pour une superficie de 24,3 km², avec une densité de 29,9 habitants au km². Entre 2008 et 2013, la population est passée de 676 à 726 habitants soit une évolution de 1,4 % par an. Cette évolution s'explique avant tout par le solde naturel (+ 1,1 %). Le solde migratoire, lui, est de + 0,3 %.

C'est la tranche d'âge des 60 ans et plus qui a le plus augmenté sur cette même période avec un taux d'évolution de 18,8 %. 293 ménages étaient dénombrés en 2013 au sein de cette commune, soit une moyenne de 2,5 personnes par ménage.

Concernant le logement, il y en avait 371 cette même année dont 78,9 % d'entre eux étant des résidences principales (dont 27,6 % sont en location), 10,9 % des résidences secondaires et 10,2 % de logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette commune. Il serait donc souhaitable de les réhabiliter afin de maintenir l'attractivité de la commune et ainsi d'attirer de jeunes ménages.

Concernant les équipements, la Commune dispose d'une école organisée sous la forme d'un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec les communes de Saix et Morton. La Commune possède quelques commerces et/ou services : une supérette, une boulangerie-pâtisserie, deux bars, un salon de coiffure et une agence postale. On y retrouve également des entreprises (travaux public-macomberie, transport, travaux agricoles, élagage, maîtrise d'œuvre, bureautique, coopérative de compostage et un haras), un domaine (domaine de Roiffé comprenant un golf et un restaurant) et dix associations. A noter la position intéressante de la Commune entre les bassins d'emplois et d'activités de Tours, de Saumur et de Loudun, dans lesquels se répartit la population active roifféenne.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Roiffé souhaite engager un projet de densification de son bourg. De plus, la Commune souhaite reconstruire le groupe scolaire dont les bâtiments actuels ne sont plus adaptés. Pour ce projet, la Commune a ciblé plusieurs parcelles d'une surface totale de 13 422 m².

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités

ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
 - renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
 - accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
 - maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
 - favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
 - accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.
- Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :
- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
 - favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
 - conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
 - participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs

généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 86-15-006 signée le 20 octobre 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du Pays Loudunais du 16/09/2015 et du conseil d'administration de l'EPF du 06/10/2015.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté de communes d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La communauté de communes et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- 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 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

ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur le plan en annexe, c'est-à-dire le périmètre du centre-bourg.

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

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération. Le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur le plan en annexe.
Le périmètre correspond aux projets suivants :

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Roiffé
représentée par son Maire,

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

Didier BAILLERGEAU

Philippe GRALL

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

Joël DAZAS

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

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

• **Projet : Construction d'un nouveau groupe scolaire**

Site : Terrains nus non exploités constituant une dent creuse situés à « les Cognées », parcelles ZH 38, 39, 40, 41 et 184 d'une surface totale de 13 422 m². Ces parcelles sont classées en zone 2 AU, au plan local d'urbanisme qui fera l'objet d'une modification afin de permettre la réalisation du projet.

Projet : L'Académie, le Département, la Communauté de Communes du Pays Loudunais et les parents d'élèves ont sollicités la Commune pour la construction d'un groupe scolaire afin de réduire le coût de transport, de personnel ainsi que pour le bien-être des enfants. Les bâtiments de l'actuelle école n'étant plus adaptés et le manque de place se faisant ressentir, la Commune a décidé, en accord avec les Communes de Saix et Morton, de construire un nouveau groupe scolaire comprenant l'école maternelle et primaire sur les cinq parcelles identifiées.

La proximité immédiate du stade est un atout pour le positionnement de ce nouveau groupe scolaire et les activités sportives des enfants.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

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

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-024

B 2016-68 Approbation du projet : avenant n°4 à la
Convention n°CP 79-11-009 entre la Commune de Vasles
(79) et l'EPF de Poitou-Charentes

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° B-2016- 68.

**Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention n°CP 79-11-009 entre la
Commune de Vasles (79) et l'EPF de Poitou-Charentes**

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la Convention n°CP 79-11-009 entre la Commune de Vasles (79) et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 21 octobre 2011 ainsi que l'avenant 1 signé le 20 octobre 2014, l'avenant 2 signé le 20 janvier 2015 et l'avenant 3 signé le 27 janvier 2016.

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°4 à la Convention n°CP 79-11-009 entre la Commune de Vasles (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Jean-François MACAIRE

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention n°CP 79-11-009 entre la Commune de Vasles (79) et l'EPF de Poitou-Charentes

Description du contexte :

La commune de Vasles s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur une typologie mixte avec une maison de santé et de l'habitat. La convention conclue le 21 octobre 2011 avec l'EPF a permis l'acquisition de foncier pour un montant de plus de 280 000 euros, dont en particulier les parcelles d'assiette de la future maison de santé, actuellement en cours de construction.

Le Préfet a déclaré l'utilité publique du projet Gaïa le 29 janvier 2015 par arrêté préfectoral. L'EPF poursuit néanmoins ses négociations amiables et a conclu un accord amiable avec le principal propriétaire qui constituait le principal point de blocage à l'origine de la DUP. Par ailleurs, la commune a acquis cette année plusieurs immeubles appartenant à l'EPF pour un montant d'environ 234 000 € ; le solde des dépenses engagées par l'EPF est donc à ce jour d'environ 90 000€. Le projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité et devrait permettre la production d'environ 10-15 logements selon le mode d'aménagement retenu.

Il s'agit d'un projet très ambitieux à l'échelle du centre-bourg de la commune, qui est un pôle de centralité rural dynamique, avec une volonté de limiter les extensions urbaines et de créer l'habitat en densification et à proximité des commerces et services, en face de la mairie.

Afin de mener les acquisitions foncières nécessaires à la complétude de l'assiette de projet, il est nécessaire de proroger la durée de la convention.

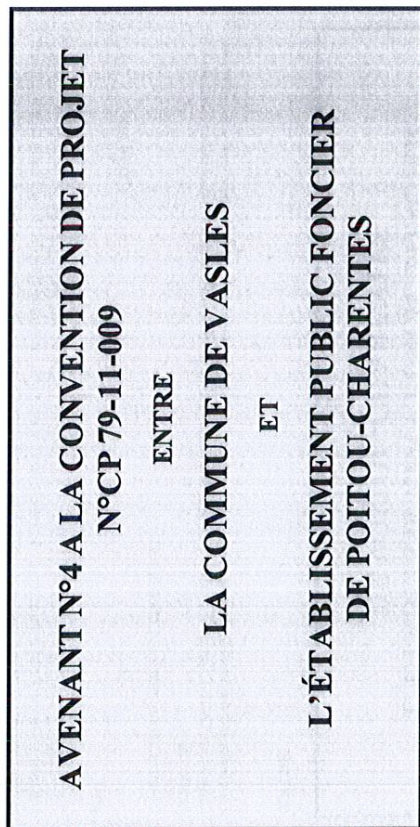
Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP 79-11-009 entre la Commune de Vasles (79) et l'EPF de Poitou-Charentes, signée le 21 octobre 2011 ainsi que l'avenant 1 signé le 20 octobre 2014, l'avenant 2 signé le 20 janvier 2015 et l'avenant 3 signé le 27 janvier 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : revitalisation de centre-bourg à travers le traitement de propriétés en friches ou de fonds de jardin, pour la création d'un quartier d'habitat
- Signature initiale : 21 octobre 2011
- Echéance : 21 octobre 2016
- Montant maximal : 650.000€

Description de l'avenant :

- Montant : inchangé
- Durée : prorogée jusqu'au 21 octobre 2018
- Périmètres : inchangés



ENTRE

La commune de Vasles, dont le siège est Place du 25 Août, 79340 Vasles, représentée par son maire, M. Jean-Marc GIRET autorisé à effet des présentes par la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2016,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

ET

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107, Boulevard Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2016-..... du 27 septembre 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Vasles s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur une typologie mixte avec une maison de santé et de l'habitat. La convention conclue le 21 octobre 2011 avec l'EPF a permis l'acquisition de foncier pour un montant de plus de 280 000 euros, dont en particulier les parcelles d'assiette de la future maison de santé, actuellement en cours de construction.

Le Préfet a déclaré l'utilité publique du projet Gaïa le 29 janvier 2015 par arrêté préfectoral. L'EPF poursuit néanmoins ses négociations amiables et a conclu un accord amiable avec le principal propriétaire qui constituait le principal point de blocage à l'origine de la DUP. Par ailleurs, la commune a acquis cette année plusieurs immeubles appartenant à l'EPF pour un montant d'environ 234 000 € ; le solde des dépenses engagées par l'EPF est donc à ce jour d'environ 90 000€.

Afin de mener les acquisitions foncières nécessaires à la complétude de l'assiette de projet, il est nécessaire de proroger la durée de la convention.

Il convient donc de modifier l'article 16 de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROLONGATION DE LA DURÉE D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l'article 16 est réécrit ainsi :

Afin que la Commune poursuive activement l'étude et la réalisation de ce projet, et afin que l'EPF mène les dernières acquisitions foncières nécessaires au projet, la convention est prorogée jusqu'au 21 octobre 2018.

Fait à, le en trois exemplaires originaux.

La Commune de Vasles
représentée par son Maire,

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

Jean-Marc GIRET

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Hubert BLAISON n° 2016/... en date du ... 2016.



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE PROJET
N°CP 79-11-009**
ENTRE
LA COMMUNE DE VASLES
ET
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La commune de Vasles, dont le siège est Place du 25 Août, 79340 Vasles, représentée par son maire, M. Jean-Marc GIRET autorisé à effet des présentes par la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2016,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

ET

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107, Boulevard Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2016-02 du 15 janvier 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Avenant n°3 à la Convention projet N° CP 79-11-009 avec la commune de Vasles
Janvier 2016

JMG 16

PRÉAMBULE

La commune de Vasles s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur une typologie mixte avec une maison de santé et de l'habitat. La convention conclue le 21 octobre 2011 avec l'EPF a permis l'acquisition de foncier pour un montant de plus de 280 000 euros, dont en particulier les parcelles d'assiette de la future maison de santé, actuellement en cours de construction.

Le Préfet a déclaré l'utilité publique du projet Gaïa le 29 janvier 2015 par arrêté préfectoral. L'EPF poursuit néanmoins ses négociations amiables et a conclu un accord amiable avec le principal propriétaire qui constituait le principal point de blocage à l'origine de la DUP. Par ailleurs, la commune a acquis cette année plusieurs immeubles appartenant à l'EPF pour un montant d'environ 234 000 € ; le solde des dépenses engagées par l'EPF est donc à ce jour d'environ 90 000€.

Afin de mener les acquisitions foncières nécessaires à la complétude de l'assiette de projet, il est nécessaire de proroger la durée de la convention.

Il convient donc de modifier l'article 16 de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROLONGATION DE LA DURÉE D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l'article 16 est réécrit ainsi :

Afin que la Commune poursuive activement l'étude et la réalisation de ce projet, et afin que l'EPF mène les dernières acquisitions foncières nécessaires au projet, la convention est prorogée jusqu'au 21 octobre 2016.

Fait à Poitou-Charentes le 21 janvier 2016 en trois exemplaires originaux.

La Commune de Vasles
représentée par son Maire,

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



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Hubert BLAISON n° 2016/21 en date du 21 janvier 2016.

Avenant n°3 à la Convention projet N° CP 79-11-009 avec la commune de Vasles
Janvier 2016

JMG



AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 79-11-009

ENTRE

LA COMMUNE DE VASLES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La commune de Vasles, dont le siège est Place du 25 Août, 79340 Vasles, représentée par son maire, M. Jean-Marc Girel, autorisé à effet des présentes par la délibération du Conseil Municipal en date du 14.06.2014, et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-115 du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

ET

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 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-2014-115 du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Vasles s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur une typologie mixte avec une maison de santé et de l'habitat. La convention conclue le 21 octobre 2011 avec l'EPF a permis l'acquisition de foncier pour un montant de plus de 280 000 euros, dont en particulier les parcelles d'assiette de la future maison de santé.

Les négociations n'ont cependant pas pu aboutir sur certaines parcelles, pour une part parce que les propriétaires n'ont pas été contactés, pour une autre parce qu'un propriétaire n'est pas vendeur sur une parcelle centrale.

Par ailleurs, une des parcelles acquises a d'ores et déjà été revendue à la commune en 2013 pour 10 009,95 € TTC (local du fleuriste).

Un dossier de déclaration d'utilité publique a été déposé en préfecture, et les éléments sont prêts pour une DUP conjointe à l'arrêté de cessibilité. Il est néanmoins nécessaire qu'une nouvelle délibération du conseil municipal soit prise préalablement à la signature de ces arrêtés préfectoraux.

Le projet a pris un certain retard. Les élections municipales de mars 2014 ont été, de plus, annulées. Une nouvelle élection a eu lieu en octobre 2014. Cela a conduit l'EPF à proposer, alors que la commune était toujours sous administration provisoire, un simple avenant d'attente à échéance du 31 janvier 2015.

Les discussions avec la commune suite à la dernière élection ont permis à celle-ci de réaffirmer sa volonté de mener le projet à bout, avec un calendrier si possible aménagé. Elle accepte en particulier le rachat des parcelles BO109, 110, et 104 sur lesquelles des constructions ont déjà été effectuées sans que l'EPF ait été informé, et qui font peser un risque juridique -notamment fiscal - à ne pas négliger que l'EPF évalue actuellement. La commune en assumera toutes les conséquences.

Pour ce qui est de la maîtrise foncière, la commune demande à l'EPF d'engager des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires du périmètre de réalisation, et s'engage dans un délai de 1 mois à délibérer pour accepter la procédure de DUP.

La commune est aussi préoccupée par l'impact sur le marché de l'immobilier du programme individuel groupé qui est cours de commercialisation pour 9 logements, par ailleurs dans le périmètre de veille. Elle souhaite aussi s'approprier les études qui ont été menées voire modifier en partie le schéma d'aménagement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.

Le premier alinéa de l'article 16 est réécrit ainsi :

Afin que la Commune, en partenariat avec l'EPF, poursuive activement l'étude et la réalisation de ce projet, la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2015. Un nouvel avenant pourra être examiné au 4^e trimestre 2015. Cette année de prorogation doit permettre d'affiner le programme de rachat du foncier à l'EPF.

La collectivité s'engage néanmoins au calendrier de rachat suivant. S'il n'est pas respecté, l'EPF pourra demander la résiliation de la convention et le déclenchement de l'obligation de rachat.

- 30 avril 2015 : rachat des parcelles BO104, 109 et 110. Rachat des terrains situés hors du périmètre de réalisation. Si la DUP n'a pas été prononcée, ou si un projet n'a pas été défini sur le périmètre de réalisation, rachat de l'ensemble du foncier restant acquis par l'EPF.

- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, 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 ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

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

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

Il est précisé que, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF.

ARTICLE 4. — LA DÉMARCHE DE REVENTE DES BIENS ACQUIS

L'article 9 « La démarche de revente » est ainsi rédigé.

9.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

9.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF 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 ;



Convention projet N° CP 79-11-009 avec la commune de Vasles

Si la DUP a été prononcée, le foncier résiduel est cédé à la collectivité avant échéance de la convention.

Les nouvelles dispositions du programme pluriannuel d'investissement relatives aux conditions de cession s'appliquent :

- En cas d'une cession à un opérateur, des clauses pénales et résolutives seront inscrites dans les actes de vente pour assurer le respect des engagements pris lors de la consultation.
- Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 2.

Il est ajouté suite à l'article 3 un article 3.1 rédigé de la façon suivante :

Les éléments de projet tels que présents dans la déclaration d'utilité publique sont les suivants :

- Environ 20 logements
- Equipements publics :
 - Maison de santé
 - - Maison des associations / bibliothèque
 - Environ 2500m² d'espaces publics

La commune s'engage à arrêter un programme respectant les éléments énumérés ci-dessus avant le 30 juin 2015.

L'EPF pourra assister la commune dans la discussion avec les éventuels bureaux d'étude ou opérateurs chargés de la construction.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ÉTUDES

L'article 5 « Les études préalables » est nommé « Les études » et est ainsi rédigé.

L'EPF met à disposition son assistance technique et son expertise pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement.

Ainsi, sur un périmètre élargi prenant notamment en compte les parcelles enclavées dans le site, l'EPF pourra assurer sous sa maîtrise d'ouvrage des études de pré-faisabilité généralement proposées aux collectivités.

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

Ces études préalables doivent notamment permettre de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération ;



Convention projet N° CP 79-11-009 avec la commune de Vasles

◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

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

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

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

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

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

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

9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,

- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la Collectivité qui décline les principes directeurs de l'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.

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage.

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

Fait à Poitiers le 20 JAN. 2015, en quatre exemplaires originaux

La Commune de Vasles représentée par son Maire,


Jean-Marc GIRET

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


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Hubert BLAISON n° 2014/109 en date du 8 décembre 2014

GC

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



AVENANT N° 1
CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 11 - 009

ENTRE

LA COMMUNE DE VASLES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Vasles, dont le siège est sis Place du 25 août, 79340 VASLES représentée par son Maire, Monsieur Jean-Marc GIRET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Municipal en date du 07 octobre 2014,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

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 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 agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2014 - 55 en date du 23 Septembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n° 1 Convention Projet EPF - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
Octobre 2014

GC

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier du projet « CAIA » retenu à l'appel à projet « Urbanisme et quartiers durables » 2010-2012, la commune de Vasles a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 21 octobre 2011, une convention projet (annexe n°1).

À ce jour, l'EPF qui a acquis plusieurs biens, a engagé une procédure de DUP afin d'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre du projet. Le total des dépenses engagées s'élève à 320 500 €. Selon les dispositions de l'article 14.2. de la convention, à défaut d'un avenant prolongeant la durée d'exécution de la convention, la commune est tenue de racheter les biens à l'échéance de la convention au plus tard :

« 14.2. L'engagement financier de la Commune

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage à racheter elle-même ou à 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. »

La convention étant échue au 21 octobre 2014, en l'état actuel et à défaut d'un avenant, la commune doit racheter les biens avant cette date.

Le retard pris n'étant pas du fait de la commune, il convient de prolonger la durée de la convention. Cependant, le caractère coercitif de la DUP et les problématiques juridiques imposent de clarifier très rapidement l'avenir du projet sans lequel la convention n'a pas d'objet.

Il convient par le présent avenant de prolonger au 31 janvier 2015 l'exécution de la convention afin d'engager des discussions sur le projet et d'acter des éléments tangibles permettant de poursuivre le partenariat sur une durée adéquate. Cette prolongation permettra aux nouveaux élus d'échanger avec l'EPF et de déterminer dans le cadre ci-dessous les conditions de poursuite du partenariat. Il s'agit d'un avenant d'attente.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour unique objet de prolonger l'exécution de la convention.

ARTICLE 1. — PROLONGATION DE LA DURÉE D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 janvier 2015.

ARTICLE 2. — CÉSSIONS

Le paragraphe suivant est ajouté, en application du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF :

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

Les autres dispositions de la convention n° CP 79-11-009 du 21 octobre 2011 ne sont pas modifiées.

Avenant n° 1 Convention Projet EPF - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
Octobre 2014

21

GC



Fait à Poitiers, le 20 octobre 2014 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Vasles représentée par son Maire,

Pour le MAIRE,
L'Adjoint Délégué
Jean-Marc GIRET

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON N° 2014/45 en date du 23 Septembre 2014.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 - 11 - 009

CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 11 - 009
ENTRE
LA COMMUNE DE VASLES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Vasles, dont le siège est Place du 25 août, 79340 VASLES, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Charles PIED, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2011,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA - 2011 - 09 en date du 4 octobre 2011,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPF PC - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
octobre 2011

Avenant n° 1 Convention Projet EPF - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
Octobre 2014

JTB AT

GF

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

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

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général, plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La commune de Vasles

La commune de Vasles, se situe au sud est de la Gâtine aux confins du département des Deux-Sèvres, en limite du département de la Vienne. Vasles est au centre d'un vaste territoire rural. Éloigné des principaux pôles urbains (Parthenay à 20km, Poitiers à 35 km), le centre bourg de Vasles a su maintenir la plupart de ses activités et ses commerces.

Depuis des années Vasles fait figure d'une collectivité innovante qui a toujours exploité ses richesses économiques, environnementales et humaines :

- création du parc touristique Mouton-Village dès 1991 en lien avec le développement de la filière ovine ;
- aménagement du centre bourg en 2005 ;
- Agora 21, aménagement HQE en centre bourg qui a permis le maintien des commerces de proximité.

L'équipe municipale est jeune, active et attentive à la qualité de vie. Pleinement consciente des enjeux que la population lui a confiés, elle s'est engagée dans une démarche visant à conjuguer harmonieusement épanouissement de la personne et développement durable de l'espace collectif :

- en aménageant des espaces de vie qui replacent l'usager et ses besoins au centre des préoccupations ;
- en imaginant des lieux à vivre où toutes les catégories de population se côtoient, partagent les espaces, les équipements : logements sociaux, maison de quartier, maison de santé.

Dans cette perspective, les élus de Vasles ont répondu à l'appel à projet « *Urbanisme et quartiers durables* » qui représente une véritable opportunité d'être épaulés et accompagnés par des professionnels expérimentés dans le développement durable et l'aménagement du territoire. Ils souhaitent transmettre aux habitants ces notions de durabilité qu'ils portent afin qu'elles perdurent : « *Les villages sont des terres d'inventivité sur lesquelles, s'il est important d'y maintenir la vie, il est surtout primordial d'y préserver un cadre de vie de qualité* ».

Les élus de Vasles sont également conscients de la nécessité d'assembler toutes les actions pour qu'elles aient un sens commun. Leur objectif est de les porter jusqu'à ce qu'elles se réalisent.

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 de l'économie d'espace et de la qualité des projets.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire de Vasles visant à réhabiliter une zone de bourg abandonnée et à valoriser un secteur rural. La volonté est d'économiser les espaces, les requalifier à travers des projets qui respectent les principes du développement durable.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

JR
AS

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prendent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations encastrées dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre du volet foncier du projet présenté à l'appel à projet « *Urbanisme et quartiers durables* » :

- ◆ aménagement et densification du cœur de bourg ;
- ◆ création de logements, notamment de logements sociaux ;
- ◆ construction d'une maison de santé ;
- ◆ construction d'une maison de quartier incluant une salle de restauration et de partage intergénérationnelle ;
- ◆ réalisation d'un réseau collectif de chaleur ;
- ◆ développement des déplacements doux.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur de « la Grange » (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PFI :

- ◆ phase pré-opérationnelle (veille foncière) : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements POS actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

4.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire ces opérations dans le respect des objectifs et des orientations figurant dans le dossier d'intention déposé auprès de la Région Poitou-Charentes en réponse à l'appel à projets « Urbanisme et Quartiers Durables » 2010-2012 (annexe n°2) ;
 - ◆ conduire l'opération selon l'échéancier prévisionnel suivant :
 - de septembre 2011 à juin 2012, choix, mise en place des équipes de travail, organisation des maîtrises d'ouvrage :
 - o commune, régie : VRD, maison de santé, maison de quartier ;
 - o bailleurs : logements sociaux ;
 - o à préciser : réseau collectif de chaleur ;
 - été 2012, premières esquisses des aménagements ;
 - début 2013, 1ère tranche des travaux, avec comme priorité la maison de santé ;
 - ◆ mener une réflexion toute particulière dans l'élaboration en cours de son PFI sur le périmètre pré-opérationnel afin d'organiser les évolutions futures et mettre en place éventuellement des orientations d'aménagement sur ce secteur ;
 - ◆ conduire l'opération en choisissant, le cas échéant, le ou les opérateurs dans le cadre d'une mise en concurrence préalable à la cession des terrains après avis favorable du Conseil Municipal ;
 - ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA, sur l'ensemble du territoire de la commune,
 - ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
 - ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
 - ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'autorité du projet fondant la décision de présomption ;
 - ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
 - ◆ rechercher elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, Les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
- Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.
- Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.
- Dès lors qu'il y aura eu recours à la présomption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de présomption et de l'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de présomption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

5
JUB AM

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information à la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées d'acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ETUDES PREALABLES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2, de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite «La Grange », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°1.

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'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols 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, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°4, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente occasionnement des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC s'engageera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) du Maire de la Commune, Monsieur Jean-Charles PIED ou de la personne désignée à cet effet Monsieur Pascal BILOT, sur les conditions financières et techniques d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le conseil municipal de la Commune délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.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.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention pour la durée de la présente convention et de ses éventuels avenants.

La Commune :

- ◆ fournir à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal insistant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'acquies (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

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

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPFF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPFF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPFF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

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

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

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

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPFF PC seront proposés à la Commune pour une mise à disposition.

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

ARTICLE 8. — REMISE EN ETAT DES BIENS PAR L'EPFF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPFF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités forestières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPFF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPFF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPFF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. A défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPFF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPFF 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'EPFF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPFF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Convention Projet EPFF PC - Vasles n°CP-79-11-009
octobre 2011

8

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPFF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPFF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de révente par l'EPFF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPFF PC et par la Commune 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 convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

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 normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPFF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. 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'EPFF PC, la Commune dédommagera l'EPFF 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'EPFF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et doit viser à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

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

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ Les éléments de majoration du prix liés au partage et à l'intervention de l'EPFF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPT 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Convention Projet EPFF PC - Vasles n°CP-79-11-009
octobre 2011

Jel
9
AT

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽⁹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽⁹⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la vente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

S'agissant d'une opération de vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1 % en zone U.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

⁽⁹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

⁽¹⁰⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont débités toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

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

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

Convention Projet EPF PC - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
octobre 2011

10

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86006 0000 1003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention 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'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

Convention Projet EPF PC - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
octobre 2011

11

JCL AT

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent. En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référéntiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 €).

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

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

14.2. L'engagement financier de la Commune

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage à racheter elle-même ou à 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.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAPFR... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC récupérera 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 2 ans supplémentaires maximum, à compter de la date de signature de la présente convention.

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

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

Convention Projet EPF PC - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
octobre 2011

12

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

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à VASLES, le 21 octobre 2011 en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



Jean-Charles PIED

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n°2011/21 en date du 4 octobre 2011

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

Annexe n°2 : Dossier d'intention - octobre 2010

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

Annexe n°4 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Convention Projet EPF PC - Vasles n° CP - 79 - 11 - 009
octobre 2011

13

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Annexe n° 1
CP 79-11-009

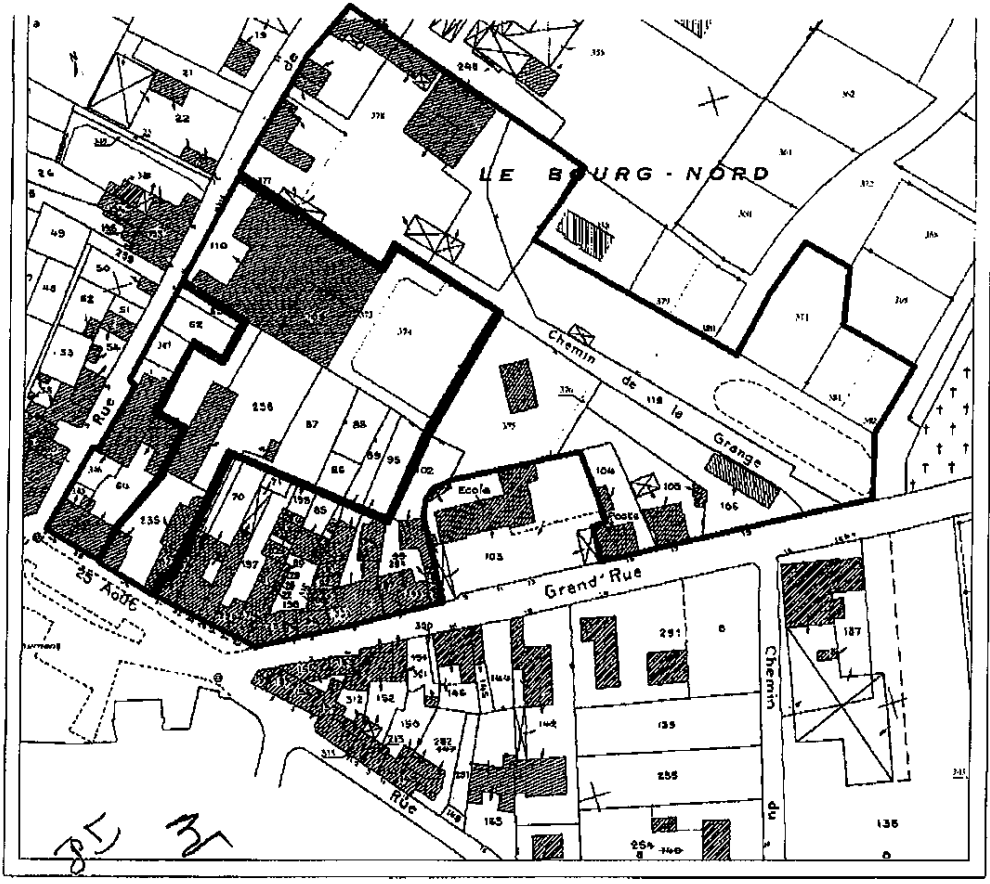
Département :
DEUX SEVRES
Commune :
VASLES

Section : BQ
Feuille : 000 BQ 01
Date d'origine : 1/10/92
Echelle d'édification : 1/1000
Date d'édition : 20/09/2011
(niveau hauteur de Paris)

Le plan actualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
PARTHENAY

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la réforme
de l'Etat



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-025

CA 2016-53 Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention projet n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la communauté d'agglomération de La Rochelleet l'EPF de Poitou-Charentes (17) (requalification du centre-bourg et logements)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° CA-2016- 53

Approbation du projet : avenant n°4 à la Convention projet n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (requalification du centre-bourg et logements)

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, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre n°CC 17-09-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la communauté d'agglomération de La Rochelle signée le 5 novembre 2009.

Vu la Convention projet n°CCA 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 29 décembre 2010, l'avenant n°1 signé le 25 novembre 2013, l'avenant n°2 signé le 27 janvier 2015, l'avenant n°3 signé le 30 juillet 2015

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°4 à la Convention projet n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Jean-François MACAIRE

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


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : avenant n°4 à la
Convention projet n°CP 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la
communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17)
(requalification du centre-bourg et logements)

Description du contexte :

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église. L'EPF s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

En 2014, la commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs. La cession du foncier à l'opérateur a eu lieu mi-2015 comme le prévoyait le précédent avenant, afin que les travaux de terrassement se déroulent durant l'été et que démarre la construction de l'immeuble en septembre 2015.

La commune veut poursuivre la démarche engagée avec l'EPF, en termes de développement de l'offre commerciale en centre-bourg et de logements abordables et locatifs. Conformément aux besoins de la commune qui sont d'offrir davantage de logements de ce type situés au plus proches des services de proximité, à destination des personnes âgées et des ménages de petites tailles de manière générale. L'avenant n°3, signé le 30 juillet 2015, a modifié la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution et d'ajuster l'enveloppe financière de la convention à ces nouveaux besoins.

Une opportunité d'acquisition d'un bien situé à proximité immédiate se présente à l'occasion du règlement d'une succession, et dont le foncier de 630 m² pourrait permettre la réalisation d'une opération d'espace public par la commune. Le présent avenant a donc pour objet de modifier le périmètre de convention afin de prendre en compte ces nouveaux besoins.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention de projet n°CCA 17-10-014 entre la Commune de Puilboreau, la communauté d'agglomération de la Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 30 novembre 2010, puis d'un avenant n°1 le 25 novembre 2013, un avenant n°2 le 27 janvier 2015, ainsi qu'un avenant n°3 signé le 30 juillet 2015, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **développement de l'habitat**
- Signature initiale : **10/11/2009.**
- Echéance : **30/07/2018**

- Montant maximal : **1 000 000,00 €**

L'opération principale de la convention a été cédée à un opérateur mi-2015, l'ensemble des dépenses sont donc soldées.

Description de l'avenant :

- Objet : **requalification du centre bourg**

- Montant : **inchangé**

- Durée : **inchangée**

- Périmètres :

Périmètre de veille :

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte en annexe. Ce périmètre pourra éventuellement être complété suite à l'étude de gisements fonciers.

Périmètre de réalisation :

Les parcelles cadastrées AB n°146, 147font l'objet d'une succession et sont proposées dans ce cadre à la mairie, qui envisage de développer sur cette unité foncière, un espace public, afin de renforcer la qualité et l'attractivité du centre-bourg, notamment des commerces de proximité à proximité immédiate d'une récente opération de logements collectifs réalisés dans le cadre de la présente convention par un bailleur social.



**AVENANT N°4
CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »**

N° CP 17-10-014

ENTRE

**LA COMMUNE
DE PUILBOREAU**

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

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

Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à – 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Alain DRAPEAU, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du XX 2016,
Ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du XX 2016,

Ci-après dénommée « **la CdA** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA – 2016 – en date du 27 septembre 2016,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre, et l'a cédé au bailleur social la SA Le Foyer en juillet 2015, qui y construit actuellement un programme d'environ 21 logements avec commerces en pied d'immeuble et comprenant 50% de logements sociaux.

La Commune de PUILBOREAU souhaite poursuivre ses réflexions tendant à la requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de l'église).

Les conclusions des études qu'elle avait menées doit permettent d'envisager :

- la recomposition des espaces autour de l'église
- la réalisation d'un accès Ouest/Est
- la création d'un espace convivial en retrait des nuisances de la rue de la République
- en « appui » de cette place ou à proximité, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de surfaces de commerce et de logements.

La cohérence de ce projet nécessite toutefois la maîtrise foncière de différentes parcelles situées dans ce secteur, complémentairement au travail mené pour la sortie du projet en cours de construction. Dans ce cadre, l'EPF et la commune ont travaillé à l'élaboration d'un projet portant sur le café situé rue de la république, en lien avec le local du coiffeur ; cependant les conditions de réalisation ne sont pas à ce jour réunies pour permettre sa réalisation.

Une opportunité d'acquisition d'un bien situé à proximité immédiate se présente à l'occasion du règlement d'une succession, et dont le foncier de 630 m² pourrait permettre la réalisation d'une opération d'espace public par la commune.

La Commune souhaite par conséquent que l'EPF intervienne afin d'analyser l'intérêt de ce foncier et l'acquiert le cas échéant, afin de lui permettre d'aménager ce site, concomitamment aux projets de densification menés à proximité dans la cadre de la présente convention. Ces derniers ont notamment permis la construction d'une vingtaine de logements collectifs dont 50% de logements locatifs sociaux et d'une offre de commerces en rez-de-chaussée. Ce futur espace public contribuera ainsi à renforcer l'attractivité du centre-bourg.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier le périmètre de convention afin de prendre en compte ces nouveaux besoins.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit

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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte en annexe. Ce périmètre pourra éventuellement être complété suite à l'étude de gisements fonciers.

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

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur la carte en annexe. Ce périmètre pourra être complété suite à l'étude de gisements fonciers.

Projet : les parcelles cadastrées AB n°146, 147 font l'objet d'une succession et sont proposées dans ce cadre à la mairie, qui envisage de développer sur cette unité foncière une d'espace public, afin de renforcer la qualité et l'attractivité du centre-bourg, notamment des commerces de proximité issus d'une toute récente opération de logements collectifs réalisés dans le cadre de la présente convention par un bailleur social.

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

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

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain DRAPEAU

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2016

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 – 10 – 014, avenants 1, 2 et 3.

Annexe n°2 : Cartes des périmètres d'intervention de l'EPF.

Avenant n°4 à la Convention adhésion-projet-Puilboreau - « requalification du centre bourg » n° CP 17-10-014
Juillet 2016

Commune de Puilboreau

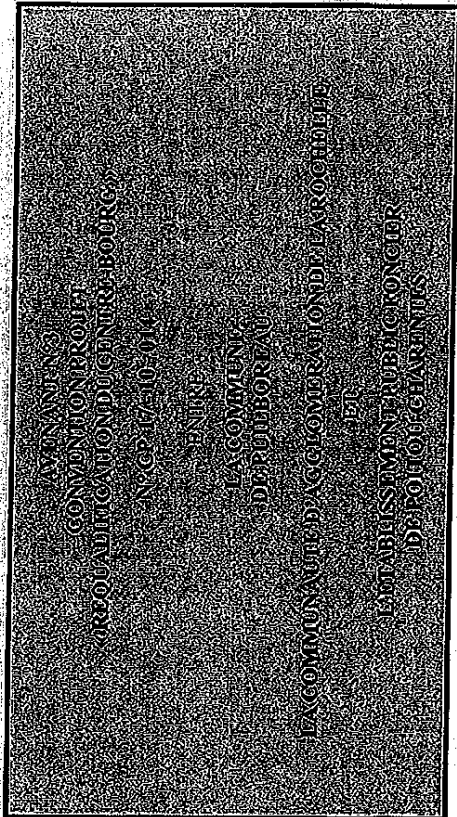
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Requalification du Centre bourg
Avenant n° 4



Périmètres d'intervention
— périmètre de réalisation (2 700 m²)
- - - périmètre de veille (3,2 ha)

Périmètre de veille élargi

Périmètres de veille et
de réalisation ajoutés



Entre

Le Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à - 29 rue de la République 17133 PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Jean-Marc VAIRE, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 2015, Ci-après dénommée « la collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS-70432 - 86011 POTTIERS cedex - représentée 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 -50 en date du 16 juin 2015, d'une part,

Ci-après dénommée « la CMA » ;

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 POTTIERS cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA - 2015 -50 en date du 16 juin 2015, d'autre part

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

Avenant n°4 à la Convention additionnelle-projet Puilboreau et représentation de centre bourg n° CP 17-10-014 Juin 2015

8 JUIN 2015

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (avenant n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site. La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, portée à 4 ans (avenant n°1) devrait s'achever en décembre 2014.

En 2014, la commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la SA LE Foyer comme lauréat. Toutefois, les délais liés au dépôt du permis de construire ont pris du retard du fait de la programmation des celliers-commerciaux de rez-de-chaussée, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recours à décembre 2014. La cession du foncier à l'opérateur est désormais prévue d'ici le 3 juillet 2015 comme le prévoyait le précédent avenant, afin que les travaux de terrassement se déroulent durant l'été et que démarre la construction de l'immeuble en septembre 2015.

Cependant, une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée en mairie le 26 mai 2015 concernant la vente d'un bien situé en périmètre de veille de la présente convention et qui n'a pu être acquis à ce jour, malgré les négociations qui se sont déroulées avec le propriétaire depuis 2011. L'acquisition de ce bâtiment par l'EPF permettrait de poursuivre la démarche engagée par la Commune et l'EPF en terme de développement de l'offre commerciale de centre-bourg et de logements abordables et locatifs, conformément aux besoins de la commune qui sont d'offrir davantage de logements de ce type situés au plus proches des services de proximité, à destination des personnes âgées et des ménages de petites tailles de manière générale.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution et d'ajuster l'enveloppe financière de la convention à ces nouveaux besoins. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle devient ainsi signataire et les éléments relatifs à la convention cadre sont ajoutés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

Cet article vient modifier l'article 16 de la convention initiale.

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la prochaine acquisition sur les périmètres désignés en, pour les biens appropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement émise 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 vint cependant jusqu'à extinction de cette clause ; si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire de bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

ARTICLE 2. - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 14 de la convention initiale.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLIONS D'EUROS hors taxe (1 000 000€ HT).

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

Avenant n°4 à la Convention additionnelle-projet Puilboreau et représentation de centre bourg n° CP 17-10-014 Juin 2015

208
SVC
16

Les autres dispositions de la convention CP 17-10-014 et de l'avenant n°1 et 2 demeurent inchangées

ARTICLE 3. - INSERTION DES ELEMENTS RELATIFS A LA CONVENTION CADRE
Il est nécessaire d'insérer au paragraphe relatif à la convention cadre
En conséquence, à la fin de l'article 1 est inséré un article 13 rédigé comme suit :

Article 13. - L'objectif de la convention cadre relative à la mise en application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI
La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans le cadre de la convention cadre n°17-09-001 signée le 05 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 25 septembre 2009.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concernant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de zones urbaines dégradées ou en perte d'attractivité. L'extension de l'habitat, sous la forme d'opérations de faible densité à progressivement conduit à l'étalement urbain qui connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économique de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'entretien, 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 excellent programme local de l'habitat (PLH) de la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitia plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008/2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 3 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA s'est engagée en révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'appuyer des réponses encore plus appropriées face au désertissement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier, de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des périphéries et détendre couronnes mais également renverser la situation, quand on n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en parties liées à la composition des ménages, de petits milles (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :
- diversifier l'offre active de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (jeunes, 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 ;

Avenant n°3 à la Convention additionnelle-projet Habitus - requalification du centre-bourg n° CP 17-10-014
Juin 2015

96 184

assurer le maintien d'une dynamique de production soutenu de logements toutes catégories confondues ;

- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population de pouvoir accéder au parc privé et au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;

- définir et assurer le rôle et le positionnement de la CdA comme piloté et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du logement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle de la convention cadre.

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

- contribuer au succès matériel 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 Communauté, 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.

Fait àPoitiers, le 30 JUIN 2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire
Jean-François VATRÉ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,
Poitiers, le 30 JUIN 2015
Philippe CHAUVAU

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président
Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôle Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015/79 du 16 juin 2015.

Avenant n°1 : Convention projet : CP 17-10-014, avenants 1 et 2.

Avenant n°3 à la Convention additionnelle-projet Habitus - requalification du centre-bourg n° CP 17-10-014
Juin 2015

AVENANT N°2
CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CP 17-10-014
RELATIVE À LA REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE
LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à - 29 rue de la République 17138
PUILBOREAU - représentée par son maire, Monsieur Jean-François VATRÉ, son maire, dûment
habilité par la délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2014,
Ci-après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère
industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011
POITIERS cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté
ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B- 2014 - 12 en
date du 15 octobre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

16
17

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPFF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPFF s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, portée à 4 ans (avenant n°1) s'achève en décembre 2014.

La commune de Puilboreau et l'EPFF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la SA LE Foyer comme lauréat. Toutefois, les délais liés au dépôt du permis de construire ont pris du retard du fait de la programmation des cellules commerciales de rez-de-chaussée, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recours à décembre 2014.

La cession du foncier à l'opérateur étant conditionnée à l'obtention d'un permis purgé de tout recours alors que l'existence de la convention est prévue au 31 décembre 2014, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention afin de prévenir les conséquences d'un recours sur le permis qui viendrait prolonger la durée du portage du foncier par l'EPFF au-delà de la durée actuelle de la convention.

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 30 juin 2015.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

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

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

ARTICLE 2. — MODIFICATION DES CONDITIONS DE CESSIION ET DES PENALITES DE SORTIE

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, l'EPFF ou la Ville assurera le lancement en partenariat avec la Ville des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation. Il assistera la Ville à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

16

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Ville 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 Ville décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

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

Les autres dispositions de la convention CP 17 - 10 - 014 et de l'avenant n° 1 demeurent inchangées

Fait à POUILBOREAU, le 21.10.2014, en 3 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire



Jean-François VATRÉ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

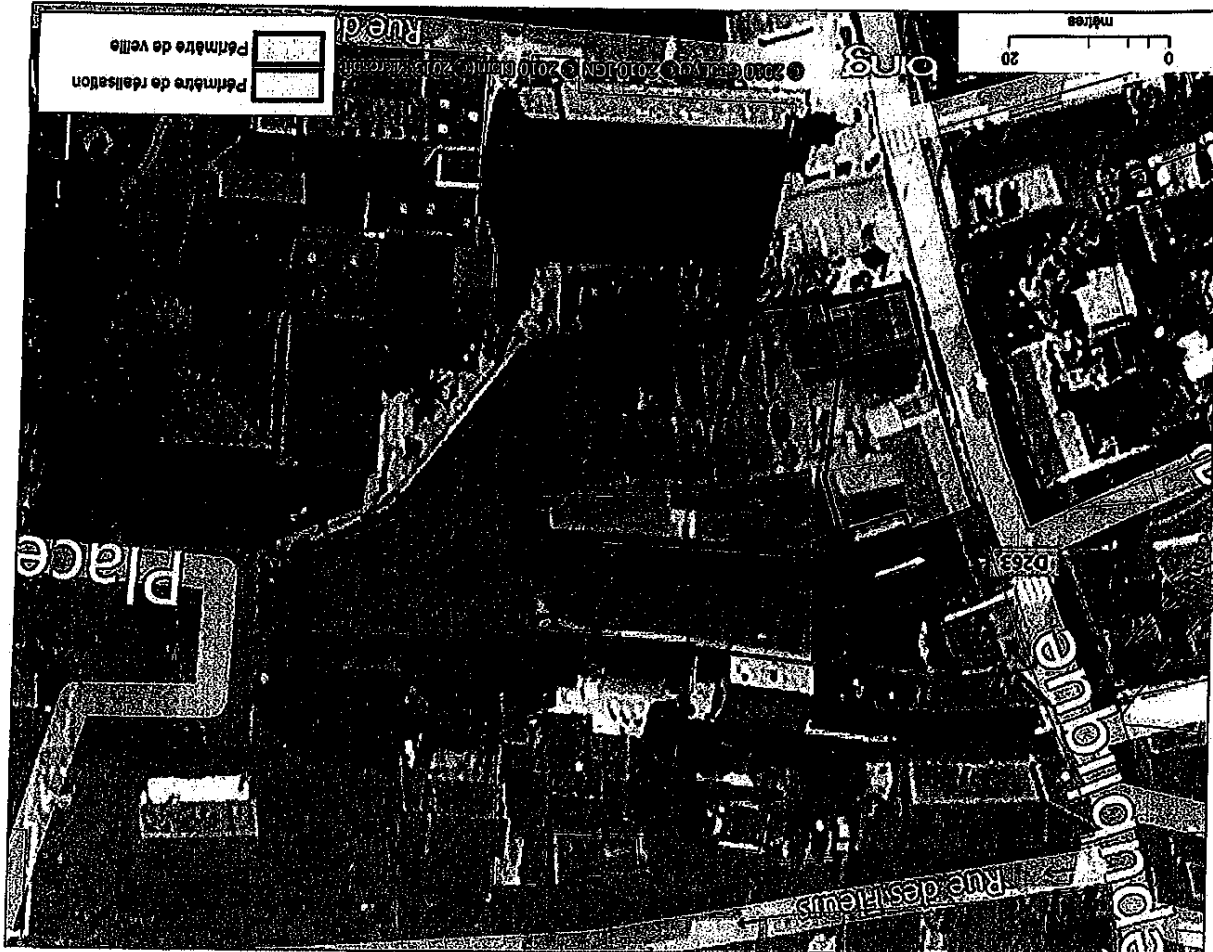
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n°2014/69 du 27 octobre 2014.

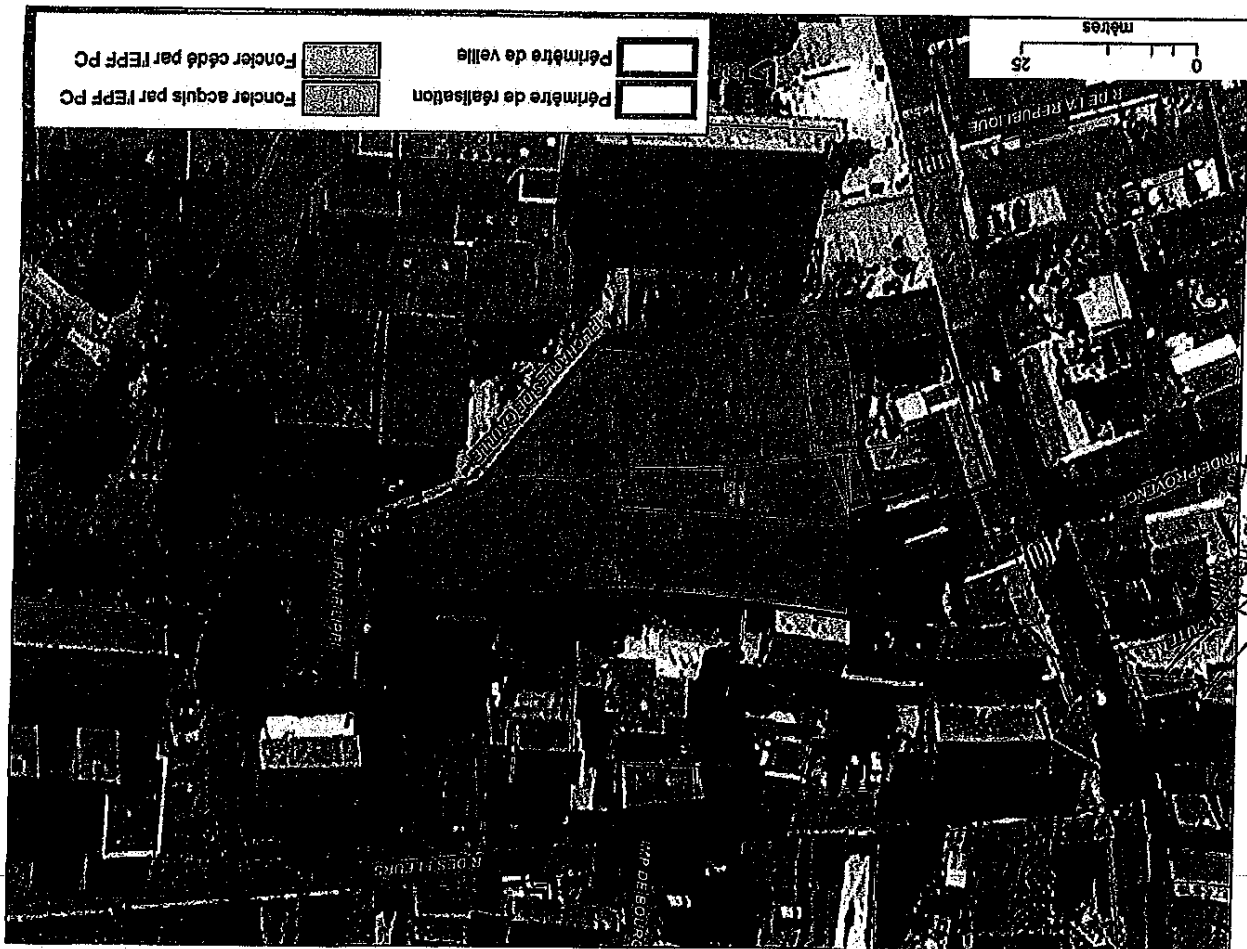
Avenant n°1 : Convention projet : CP 17 - 10 - 014

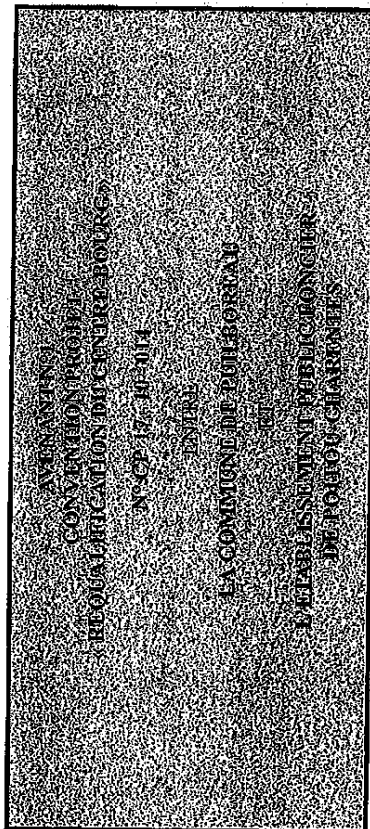
Avenant n°2 : Avenant n°1

Avenant n°2 à la Convention subvention-projet Puilboreau - requalification du centre-bourg - n° CP 17-10-014
V2

TS
11







Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU, représentée par son Maire, Monsieur Jack PROUST, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 octobre 2013, Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70452 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2013-26 en date du 1^{er} octobre 2013, Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPFF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la reconstitution des espaces autour de l'église.

A ce jour, l'EPFF PC s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans s'achève en décembre 2013.

La commune de Puilboreau a engagé diverses études avec le CAUE et une consultation afin de retenir un opérateur chargé de la mise en œuvre de cette opération. Toutefois, les délais liés à une nouvelle consultation, retardée de 3 mois, et à la purge des délais d'instruction du permis d'aménager nécessitent de prolonger la durée d'exécution de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Sur la base d'un calendrier prévisionnel détaillé concernant les consultations pour l'étude de programmation urbaine, la désignation du promoteur en charge de l'opération et la purge des délais de recours suite à la défiance du PC, le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à conduire les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation du promoteur en charge de l'opération, selon l'échancier prévisionnel joint en annexe n°2.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

L'exécution de la convention est prolongée, jusqu'au 31 décembre 2014.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement créée dès lors que l'EPFF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

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

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

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Echéancier prévisionnel

**CONSULTATION D'OPERATEURS POUR LE PROGRAMME MIXTE
COMMERCES / LOGEMENTS PLACE CHARLES DE GAULLE**

Période	Evènement
Lundi 23 septembre 2013 à 17h30	Date limite de remise des candidatures
Lundi 30 septembre à 14h00	Examen des candidatures par la commission ad'hoc
Jeudi 3 octobre	Choix par le Conseil Municipal des trois candidats retenus pour présenter une offre
Lundi 7 octobre	Notification aux candidats
Vendredi 8 novembre à 17h30	Date limite de remise des offres
Jeudi 14 novembre à 17h00	Audition des trois candidats par la Commission ad'hoc
Jeudi 5 décembre à 20h30	Choix du lauréat par le Conseil Municipal
Lundi 9 décembre	Notification aux candidats
6 janvier 2014	Dépôt demande de P.C. par le lauréat et signature promesse
Avril	Délivrance Permis de construire
Juillet	Signature acte de cession après purge du délai de recours sur P.C.

Avenant n° 1 à la convention de projet EPF PC - Puilboreau n° CP 17 - 10 - 014

Fait à La Rochelle le 25 novembre 2013 en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire
JACK PROUST



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

(Signature)
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
n°2013/50 en date du 1^{er} octobre 2013

Annexe n°1 : Convention Projet Puilboreau - EPF PC n° CP 17 - 10 - 014

Annexe n°2 : Echéancier prévisionnel

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC - Puilboreau n° CP 17 - 10 - 014
Décembre 2013

**CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »**

N° CP 17-10-014

ENTRE

**LA COMMUNE
DE PUILBOREAU**

ET

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

Entre

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU, représentée par son Maire, Monsieur Jack PROUST, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2010,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2010 - 29 en date du 30 novembre 2010,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

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

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de PUILBOREAU

La Commune de PUILBOREAU, 5 215 habitants au dernier recensement, se situe dans la première couronne de l'agglomération Rochelaise. Le Schéma de Cohérence Territoriale intègre PUILBOREAU dans « l'unité urbaine centrale » de ladite agglomération. Ainsi, PUILBOREAU et les quatre autres communes de cette « unité urbaine centrale » doivent-elles accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitat et équipements de proximité.

La localisation du développement urbain dans les espaces déjà urbanisés est une modalité d'urbanisation très appropriée à la diminution générale de la consommation d'espace. Le SCOT pose donc la densification (30 logements à l'hectare pour PUILBOREAU) et la reconquête des « dents creuses » comme objectifs prioritaires.

Dans ce contexte, la Commune de PUILBOREAU a engagé des réflexions et des études tendant à la requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de l'église).

Les conclusions de ces études permettent d'envisager :

- la reconquête des espaces autour de l'église
- la réalisation d'un accès Ouest/Est
- la création d'un espace convivial en retrait des nuisances de la rue de la République
- en « appui » de cette place, la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements.

La cohérence de ce projet nécessite toutefois la maîtrise foncière de différentes parcelles portant sur une superficie approximative de 1 900 m².

Il s'avère qu'une opportunité d'acquisition de la grande majorité de ces biens se présente à l'occasion du règlement de succession permettant le démarrage de l'opération.

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 des objectifs de construction de logements et de maintien ou de création de commerces de proximité.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à la réalisation des objectifs précités.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la requalification du centre-ville à travers notamment la mise en œuvre d'une opération mixte commerces/logements et l'aménagement d'espaces publics conviviaux.

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

SP
AS
3

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur à proximité de la Place Charles de Gaulle (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ♦ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- ♦ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale se décline comme ainsi, section AB :

- n° 346 dans sa totalité (parcelle bâtie)
- n° 170 (parcelle non bâtie)
- n° 401 dans sa totalité (parcelle bâtie)
- n° 405 dans sa totalité (parcelle non bâtie)
- n° 404 dans sa totalité (parcelle non bâtie)
- n° 175 en partie

Les plans, le zonage et les règlements POS/PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Des signatures et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

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

4.2. Les engagements de la Commune.

La Commune s'engage à :

- ♦ mettre en œuvre une opération mixte commerces/logements et l'aménagement d'espaces publics conviviaux ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC, les DIA, sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ♦ demander à la Cda La Rochelle de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ♦ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la présomption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de présomption ;
- ♦ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ♦ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ♦ rechercher elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

SP
AS
4

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'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) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune débournera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputés lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ETUDES PREALABLES

Il s'agit essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

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'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « qualification urbaine Place Charles de Gaulle », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°1.

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

SP
M
5

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'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier fax ou courriel) du Maire de la Commune sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre d'intervention.

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Commune demandera à la CIA La Rochelle de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.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.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire instituant le droit de préemption et le délégant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la Commune fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auquel elle souhaite que l'EPF PC donne suite,

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

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Maire de la Commune ou la personne désignée.

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

SP
M
6

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

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

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

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

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — REMISE EN ETAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune examineront ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. A défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

SP AT

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de vente par l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LA DEMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. 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 par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

SP AT

9.2. Détermination du prix de cession

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

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de références, 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'EPFF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentés ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF 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'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
 - ♦ le montant des travaux réalisés par l'EPFF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
 - ♦ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
 - ♦ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - ♦ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPFF 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...

Pour les opérations à vocation d'urbanisation en zone U, les frais annuels d'actualisation correspondent à 0,5 % de la charge foncière.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention. Il est par ailleurs majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune

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

⁽²⁾ Le compte de gestion recense l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve depuis tout début toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

JP AF

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

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

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

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

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 36000 04001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précédera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.L. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de la Commune ou son représentant, et l'EPFF PC en assurera le secrétariat. Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPFF PC pour :

- ♦ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ♦ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ♦ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

JP AF 10

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée, à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF PC.

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

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à sept cent quatre vingt mille euros (780 000 €).

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

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

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- ♦ à respecter les objectifs de densité et de mixité fixés par le P.L.U. et le SCOT ;
- ♦ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ♦ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

Convention Projet EPFF PC - Puilbureau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

5 P 64
11

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à trois ans, à compter de la date de signature de la présente.

L'EPFF PC procédera aux acquisitions pendant une durée maximum de deux ans à partir de la date à laquelle la présente convention est exécutoire. Au-delà de cette période, l'EPFF PC ne procédera à aucune acquisition mais poursuivra ses autres engagements jusqu'au terme de la convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2013.

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

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

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

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

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

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

5 P

Convention Projet EPFF PC - Puilbureau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

Fait à PUILBOREAU, le 29 décembre 2010 en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,



Jack PROUST

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

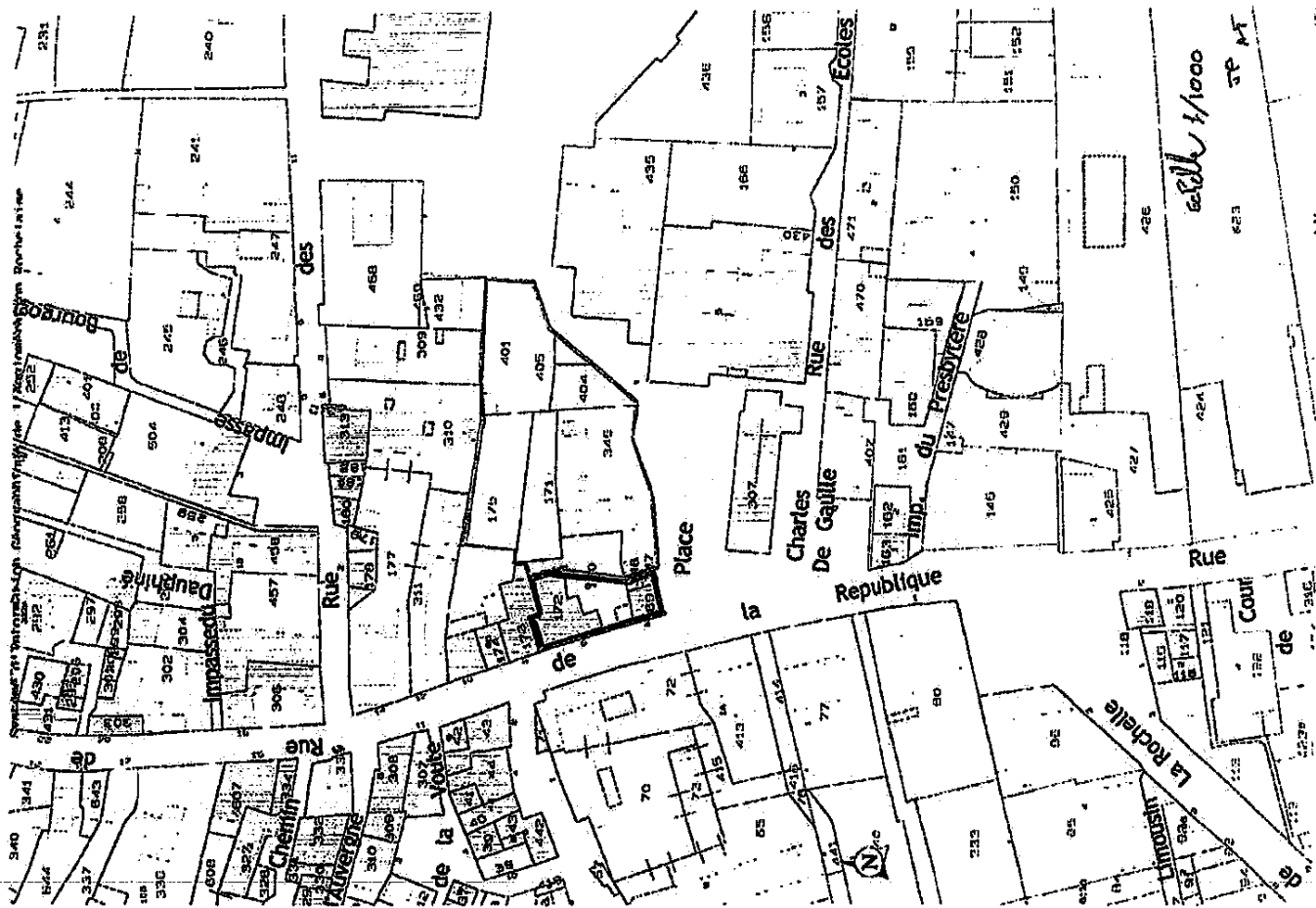
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 67 en date du 30 novembre 2010

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

10 65



L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITE DE PROPRIETAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clois-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité. Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réhabilitation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols, ...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiants, plomb, merrite, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégrazage et l'évacuation des curves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures.	
L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées.	
Le recyclage éventuel des produits saurs sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention).	Le réseau primaire du futur projet.
Le rescindement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des microcymetés	
- par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation,	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
- par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

JP AM

La renaturation du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des cheminement nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assume pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le clois couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réalisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits) et occultation des ouvertures.	
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

JP AM

Convention Projet EPF PC - Puilboreau n° CP - 17 - 10 - 14
29 décembre 2010

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

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

Article 2 :

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

Article 3 :

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

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

Article 4 :

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

Article 5 :

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

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

Article 6 :

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

SP 6

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques affectés aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se déssaisit de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

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

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

Article 9 :

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

Occupation des biens

Article 10 :

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

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

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

Article 11 :

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

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

Article 12 :

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

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

Article 13 :

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

Article 14 :

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

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

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

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPFF 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'EPFF PC et par la Commune. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Commune doit remettre à l'EPFF 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'EPFF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L.142-6 du Code Rural).

JP
AT